

VELKOMMEN

TIL

Ekstraordinær generalforsamling i A/B JoJo

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent
2. Orientering
3. Beslutning om tagprojekt

1. Valg af dirigent og referent

2. Orientering

Hvorfor er foreningen i denne situation,
og hvorfor et nyt tagprojekt?

- Forløb
- Fejl og mangler
- Konsekvenser
- Overslag

Tidslinje

2002-2005

Ideudvikling &
Projektering af det første
kvist- og tagprojekt

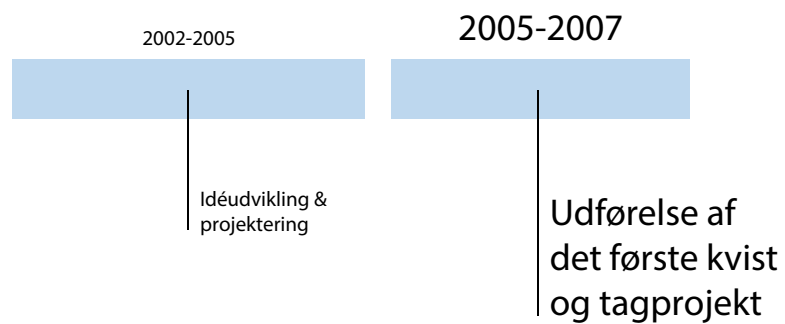
1. Valg af dirigent og referent

2. Orientering

3. Beslutning om tagprojekt



Tidslinje



1. Valg af dirigent og referent

2. Orientering

3. Beslutning om tagprojekt

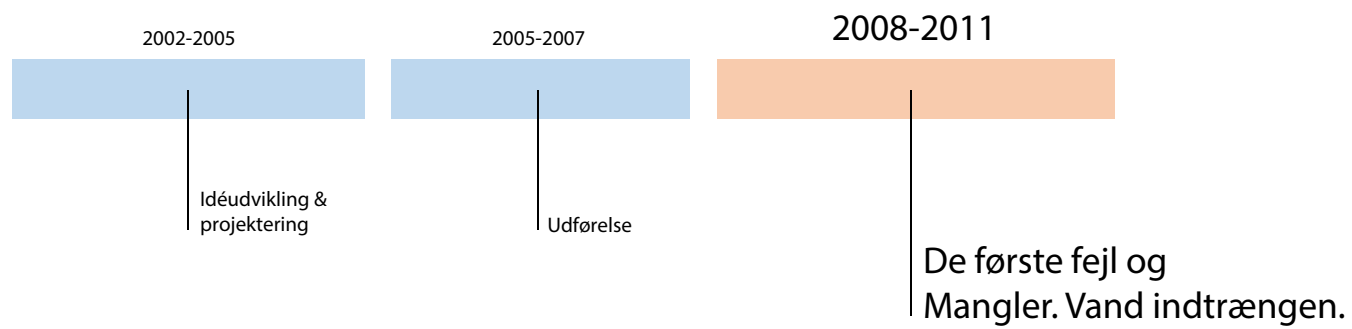


Tidslinje

1. Valg af dirigent og referent

2. Orientering

3. Beslutning om tagprojekt

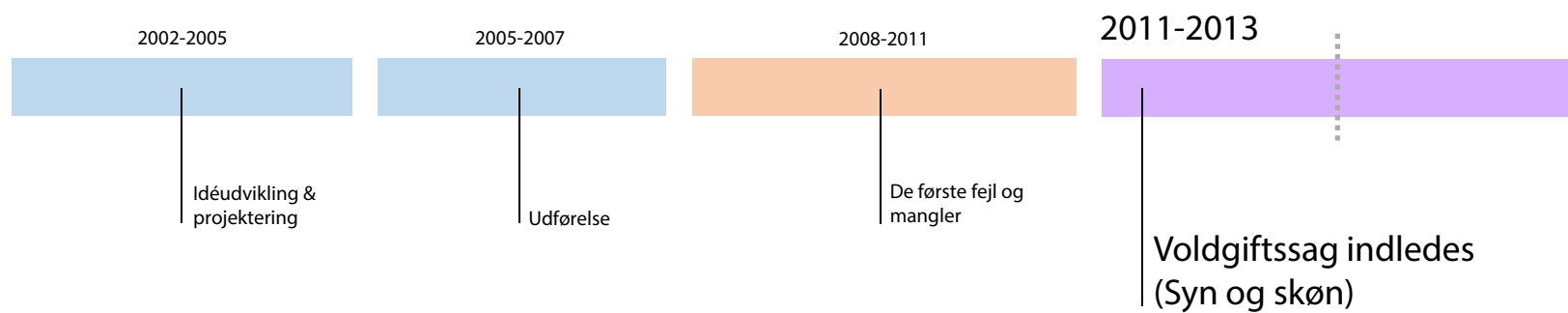


Tidslinje

1. Valg af dirigent og referent

2. Orientering

3. Beslutning om tagprojekt

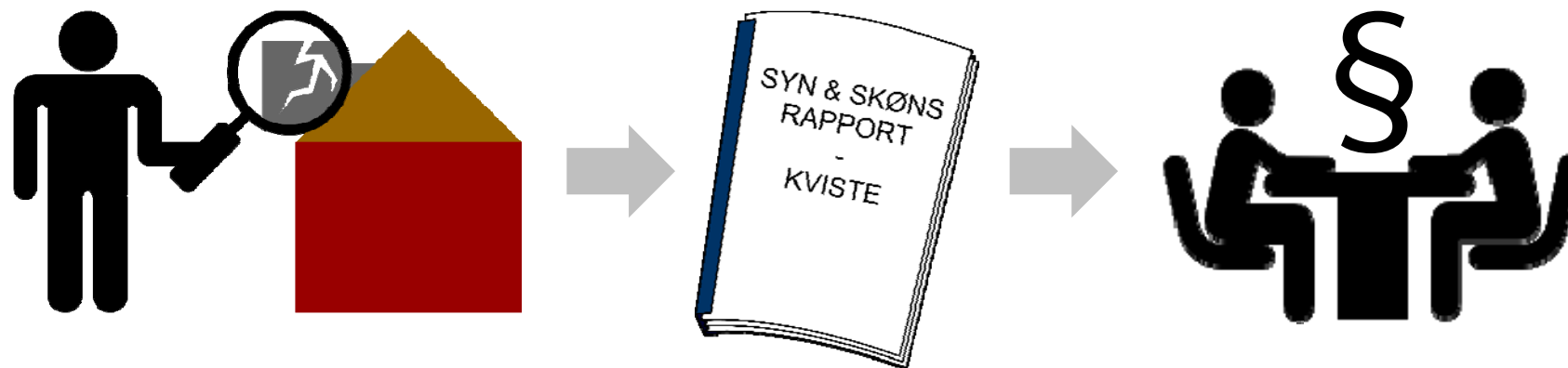


Tidslinje

1. Valg af dirigent og referent

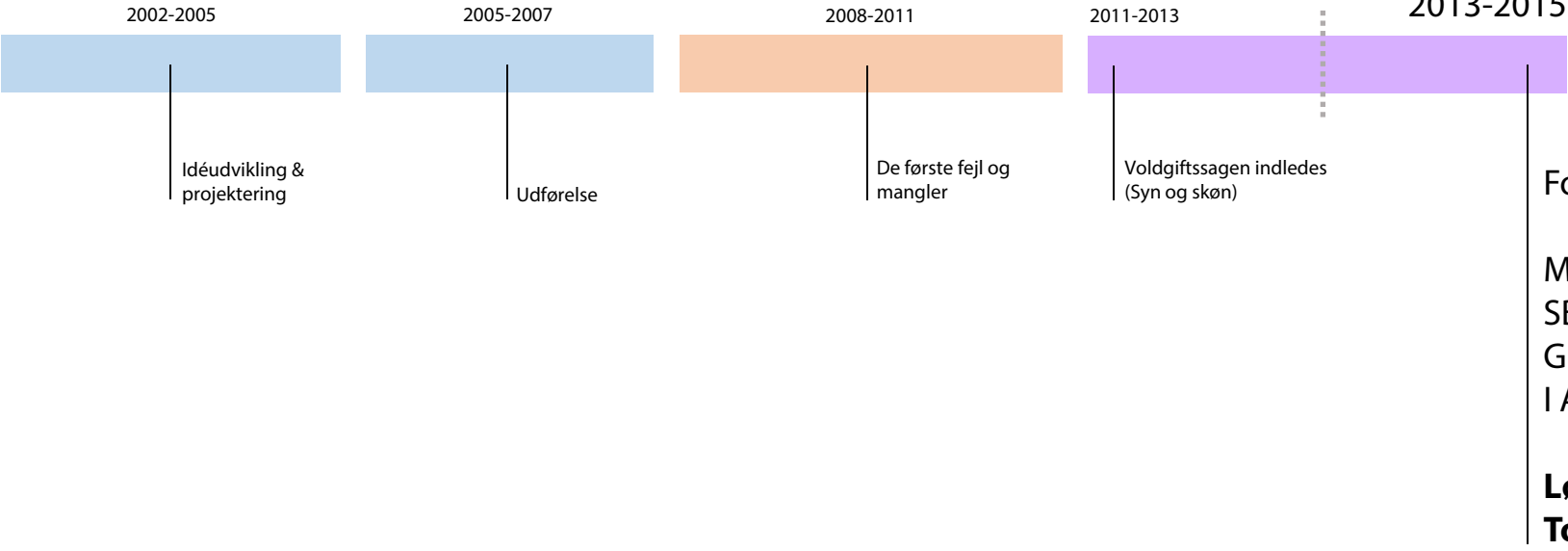
2. Orientering

3. Beslutning om tagprojekt

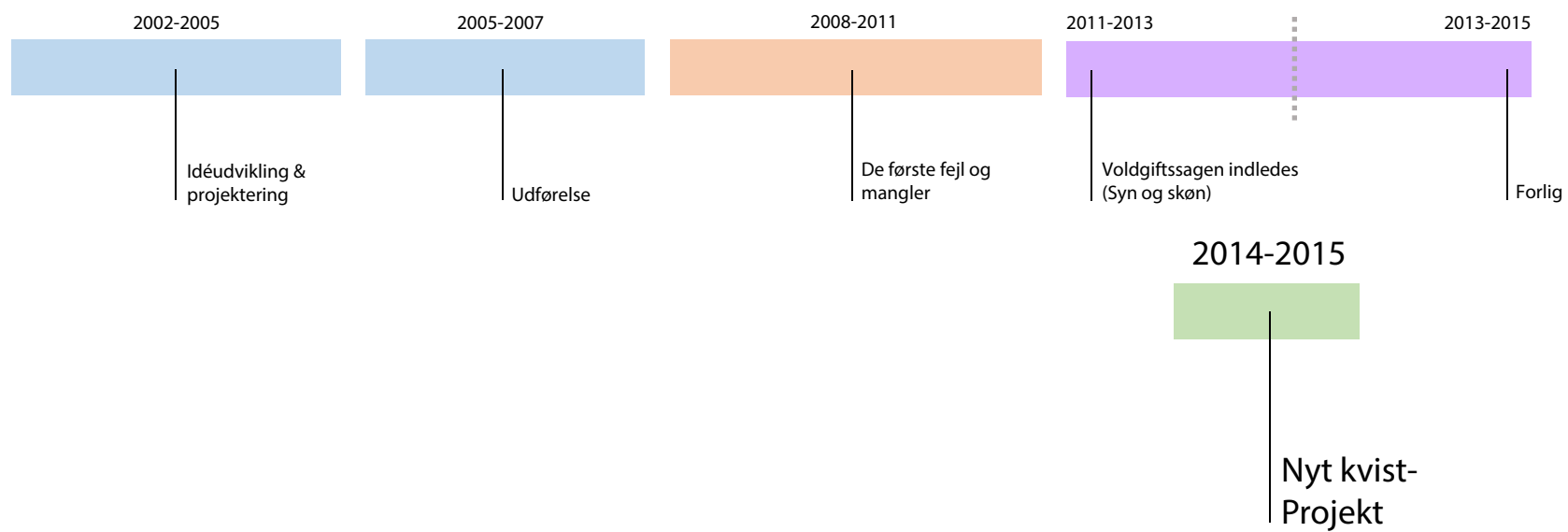


Tidslinje

- 1. Valg af dirigent og referent
- 2. Orientering**
- 3. Beslutning om tagprojekt



Tidslinje



1. Valg af dirigent og referent

2. Orientering

3. Beslutning om tagprojekt

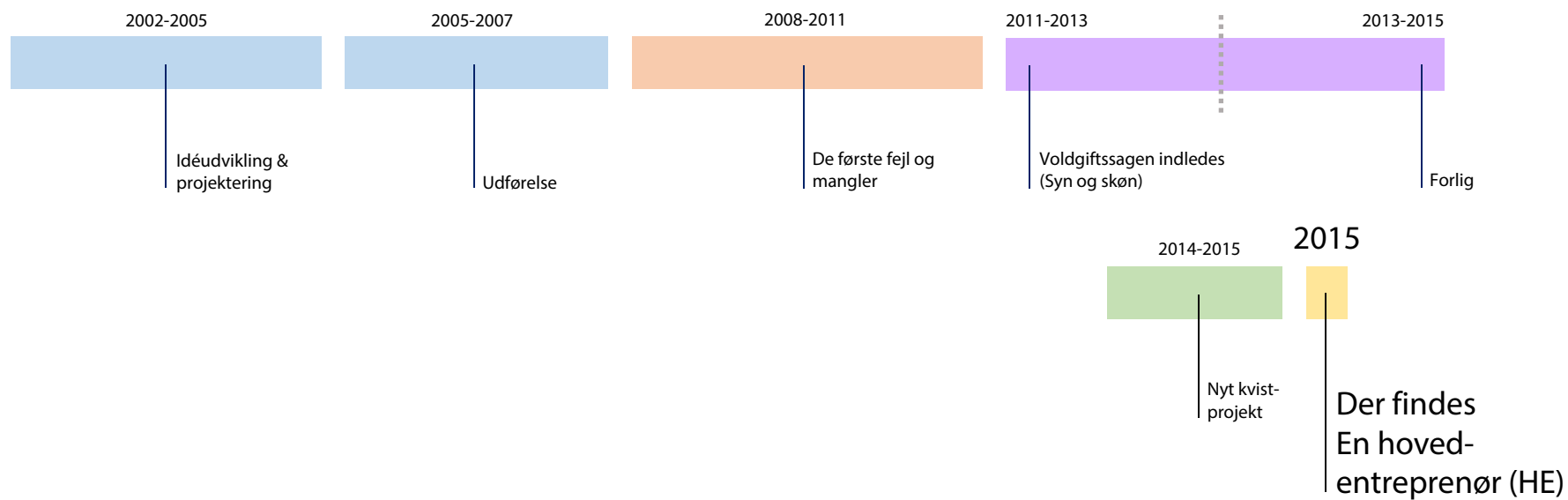


Tidslinje

1. Valg af dirigent og referent

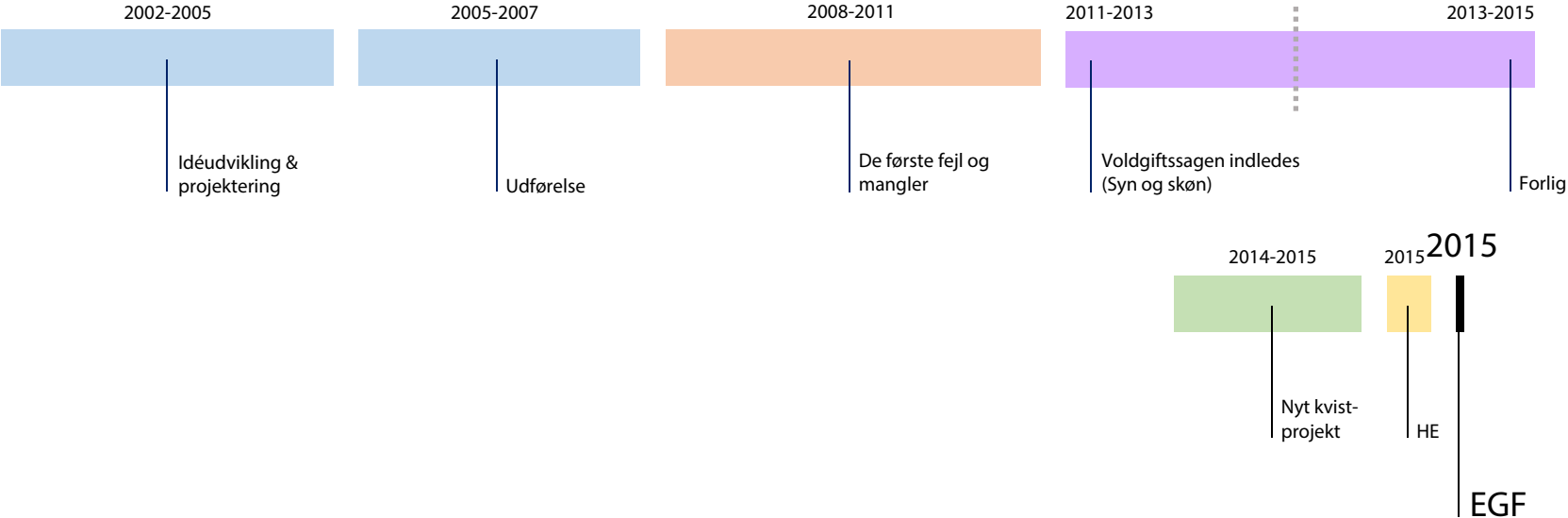
2. Orientering

3. Beslutning om tagprojekt



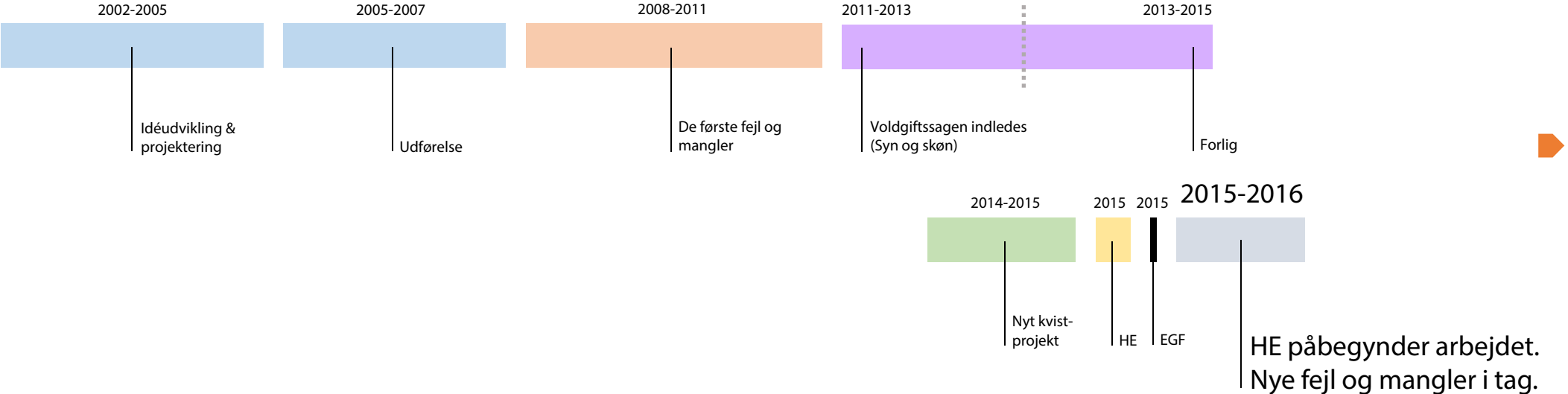
Tidslinje

- 1. Valg af dirigent og referent
- 2. Orientering**
- 3. Beslutning om tagprojekt



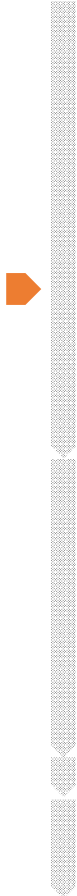
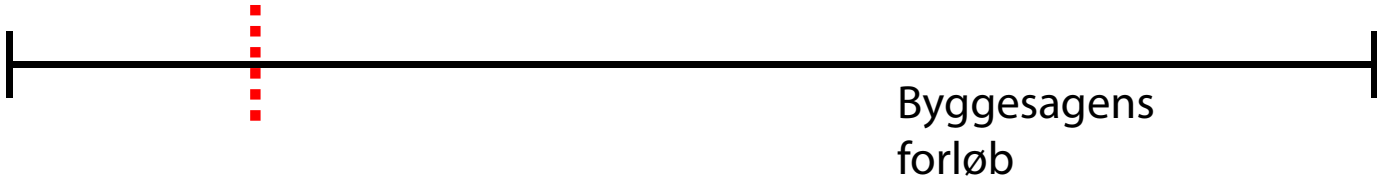
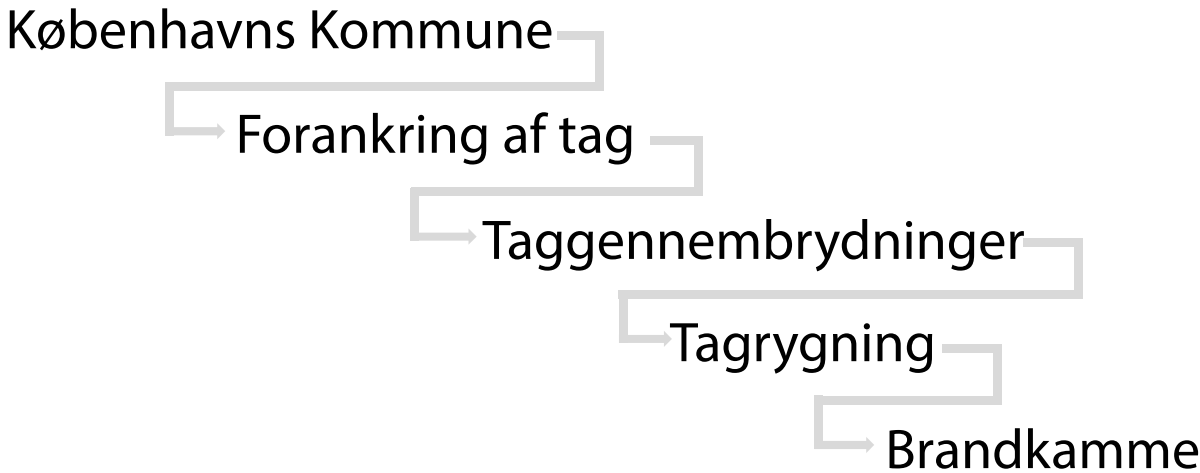
Tidslinje

- 1. Valg af dirigent og referent
- 2. Orientering**
- 3. Beslutning om tagprojekt



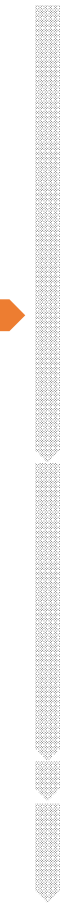
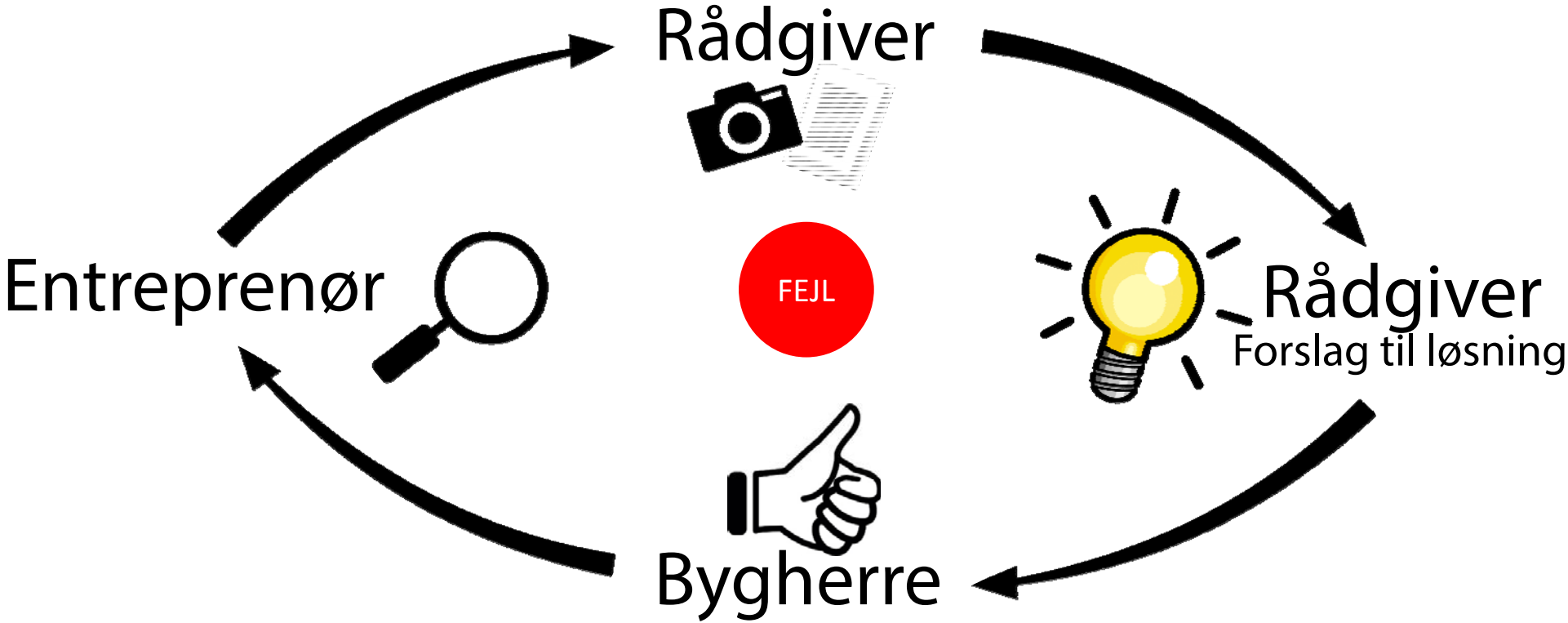
Tidslinje

- 1. Valg af dirigent og referent
- 2. Orientering**
- 3. Beslutning om tagprojekt



Proces fra fejl til løsning

- 1. Valg af dirigent og referent
- 2. Orientering
- 3. Beslutning om tagprojekt

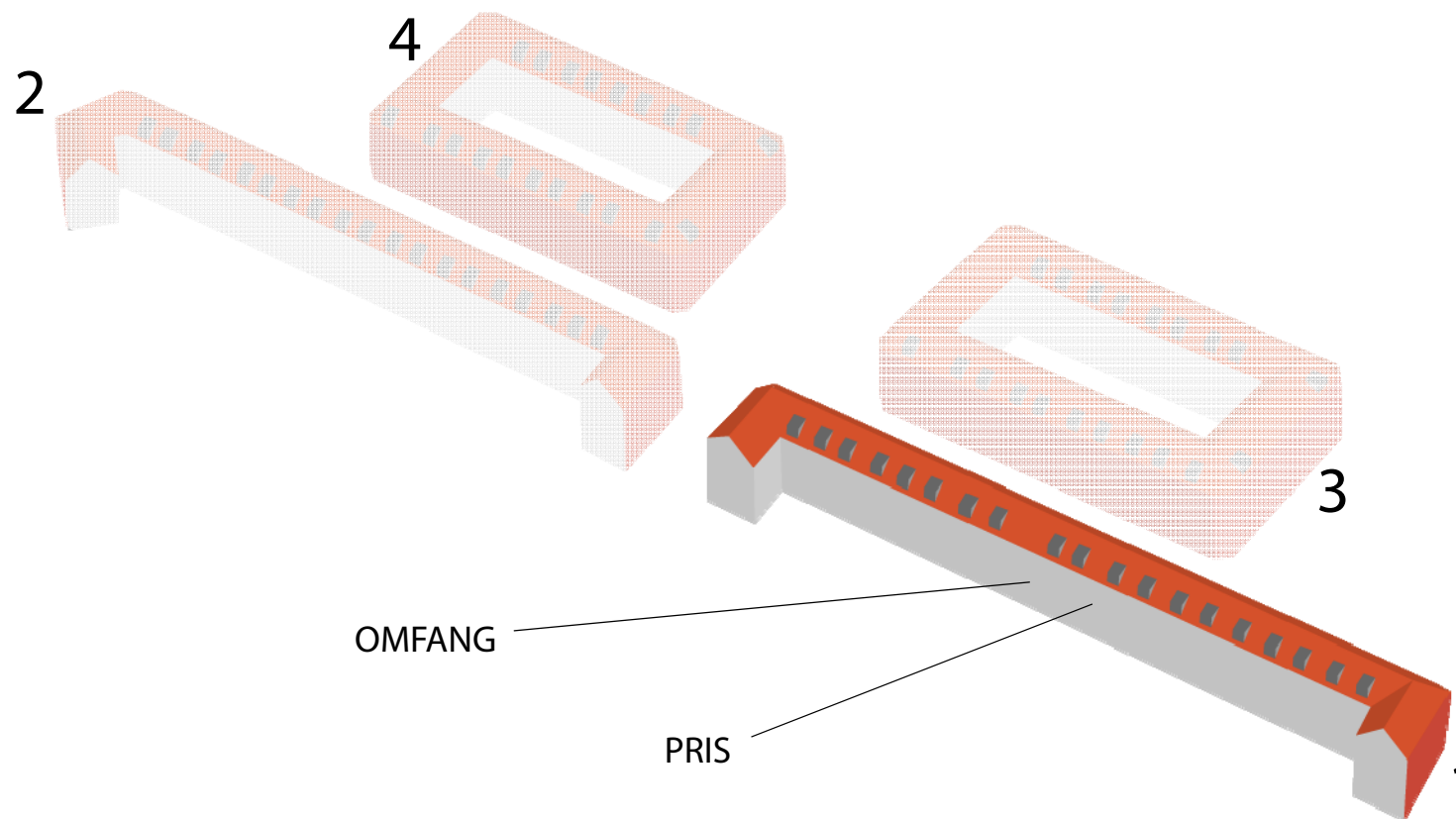


Tidslinje

1. Valg af dirigent og referent

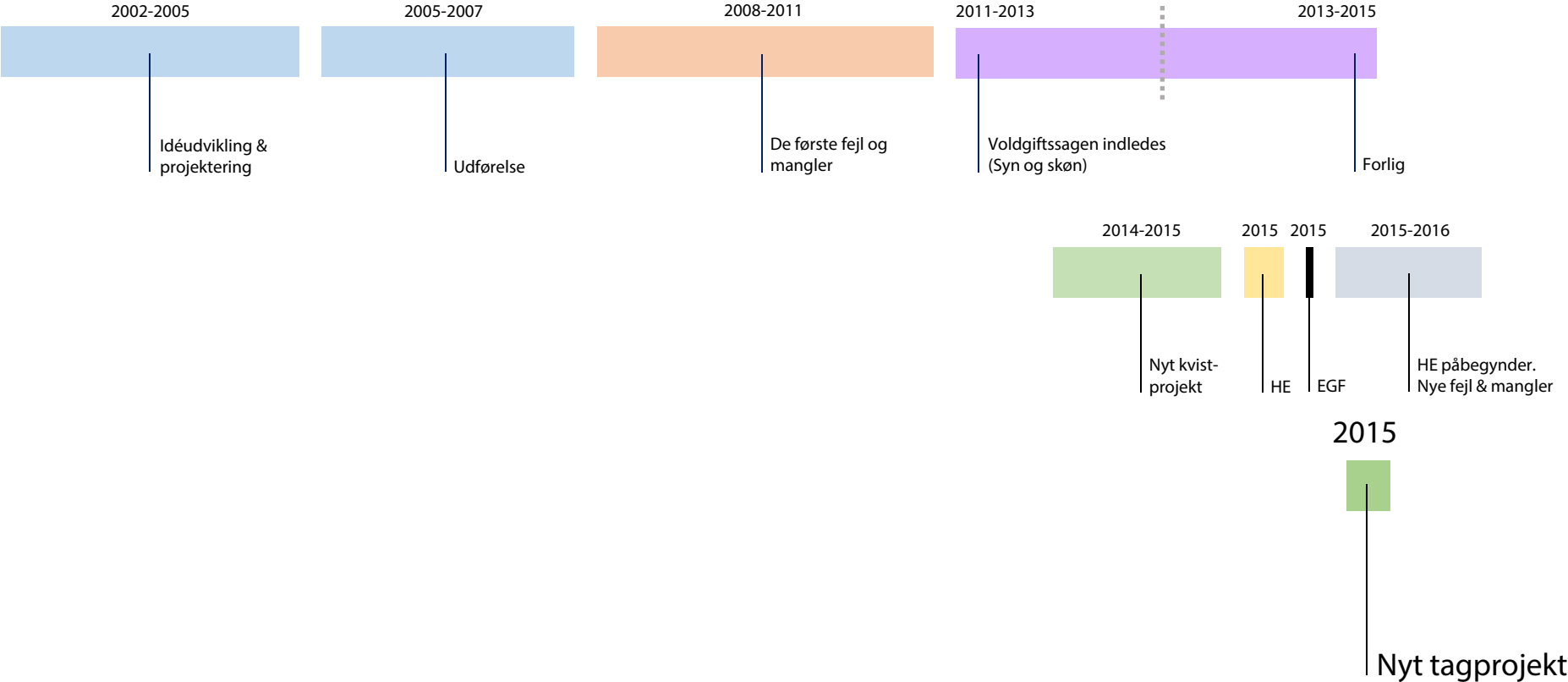
2. Orientering

3. Beslutning om tagprojekt



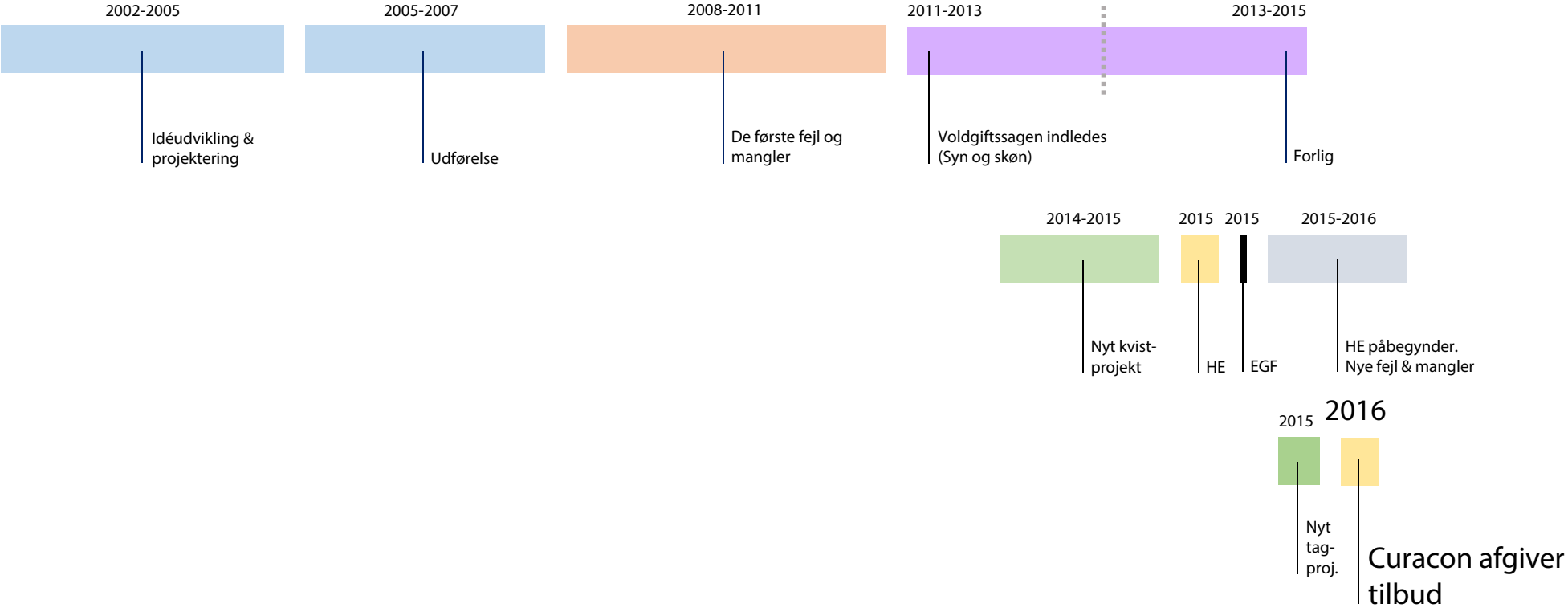
Tidslinje

- 1. Valg af dirigent og referent
- 2. Orientering**
- 3. Beslutning om tagprojekt



Tidslinje

- 1. Valg af dirigent og referent
- 2. Orientering**
- 3. Beslutning om tagprojekt



Hvorfor Curacon?

- 1. Valg af dirigent og referent
- 2. Orientering**
- 3. Beslutning om tagprojekt

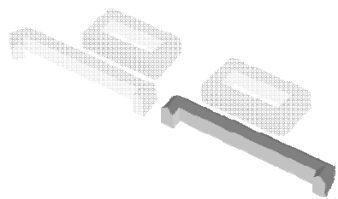
Tillid



Kontrakt



Erfaring



Kviste

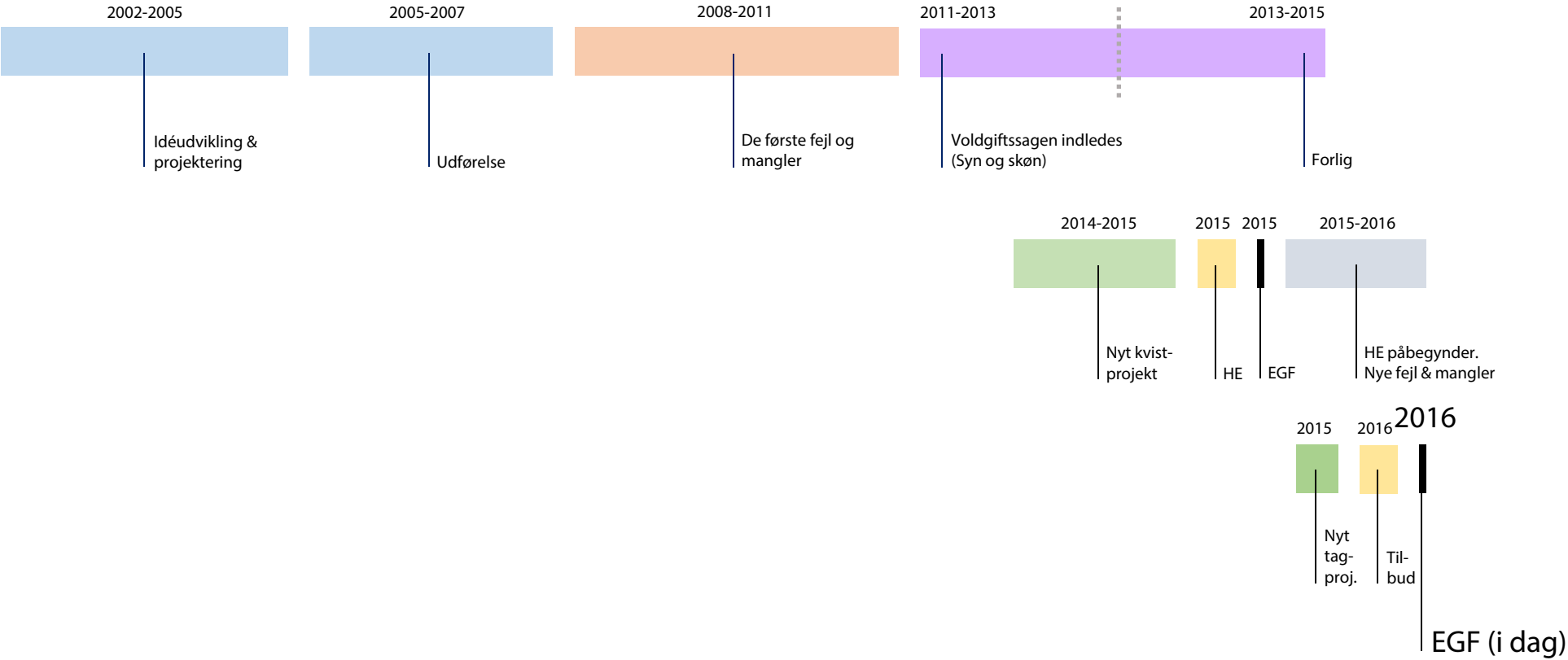


Samarbejde



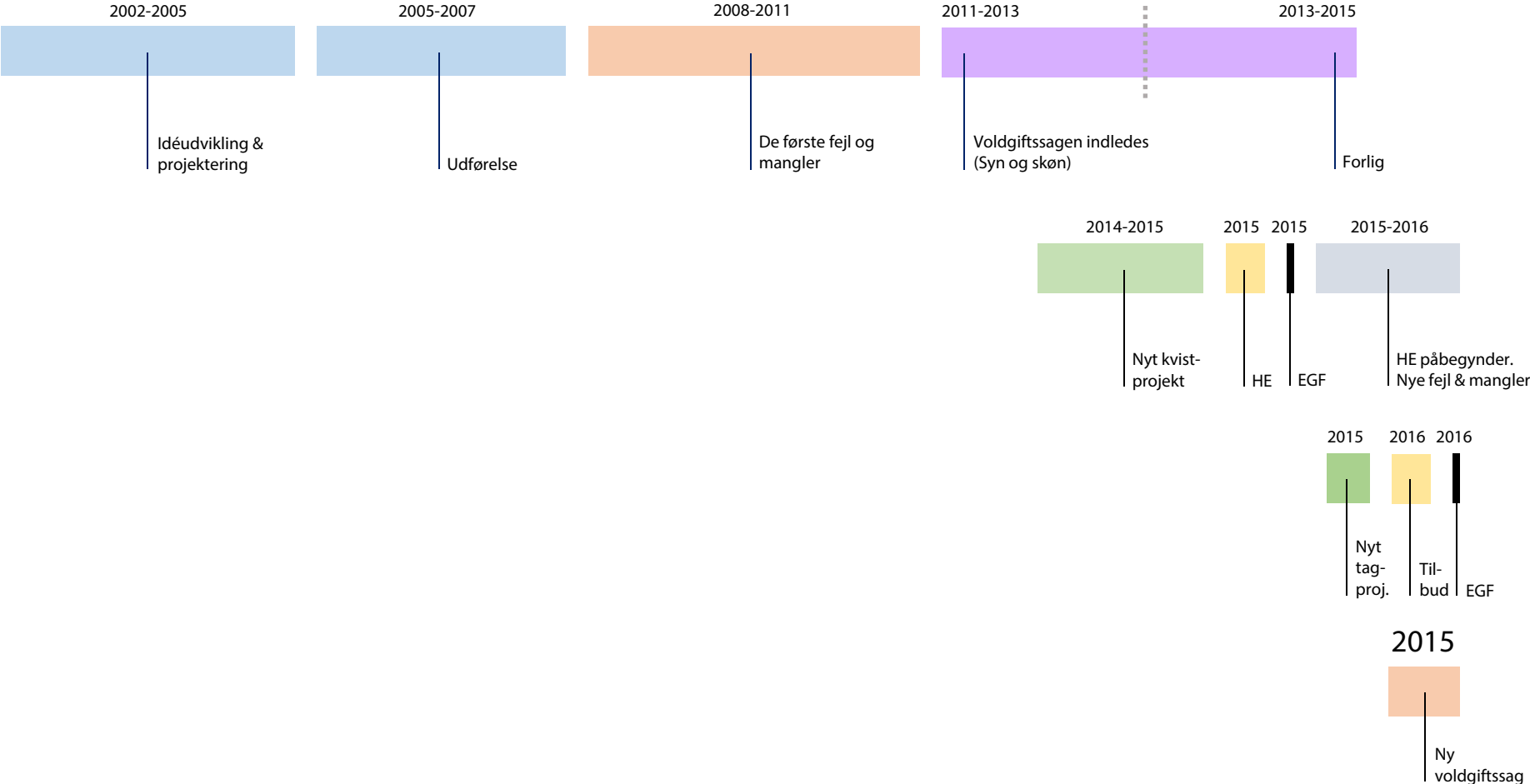
Tidslinje

- 1. Valg af dirigent og referent
- 2. Orientering**
- 3. Beslutning om tagprojekt



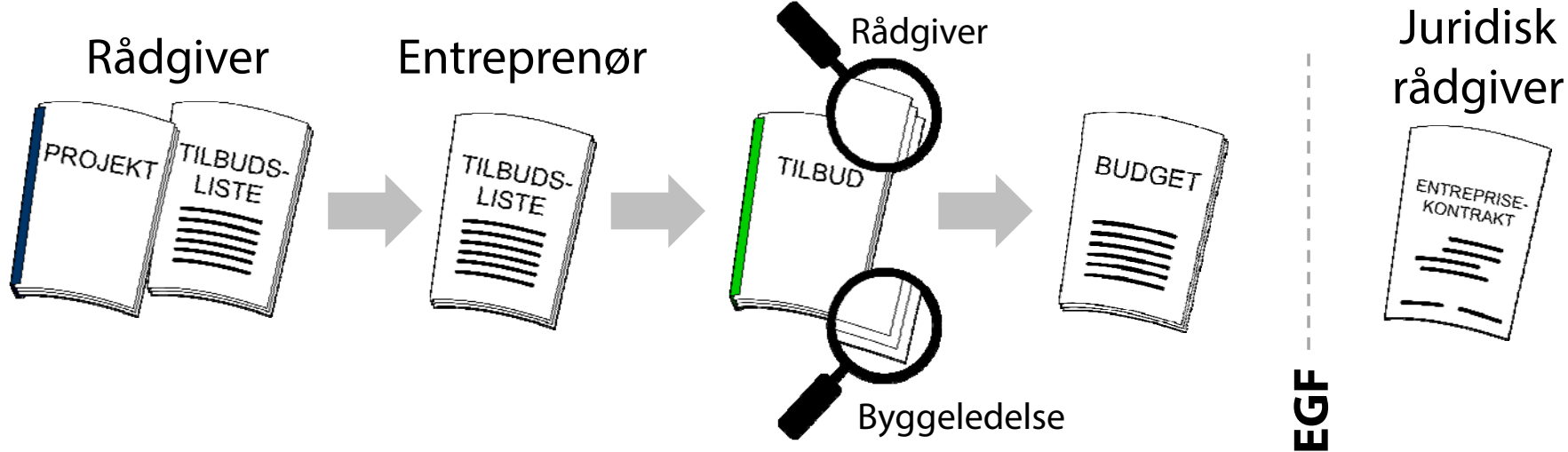
Tidslinje

- 1. Valg af dirigent og referent
- 2. Orientering**
- 3. Beslutning om tagprojekt



Pris

- 1. Valg af dirigent og referent
- 2. Orientering**
- 3. Beslutning om tagprojekt



Fejl og mangler

1. Valg af dirigent og referent

2. Orientering

3. Beslutning om tagprojekt

A. Kviste – ekstraarbejder

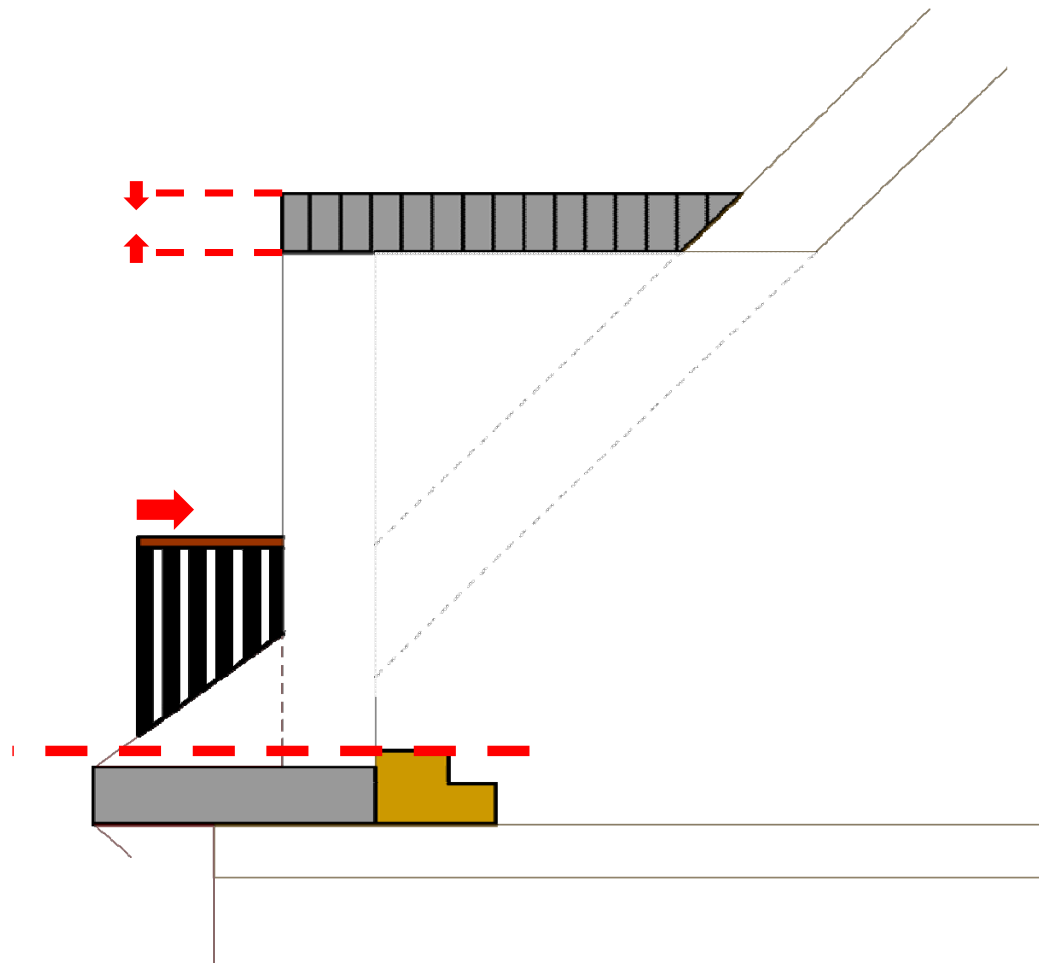
B. Tag – nye fejl og mangler



A. Kviste - ekstraarbejder

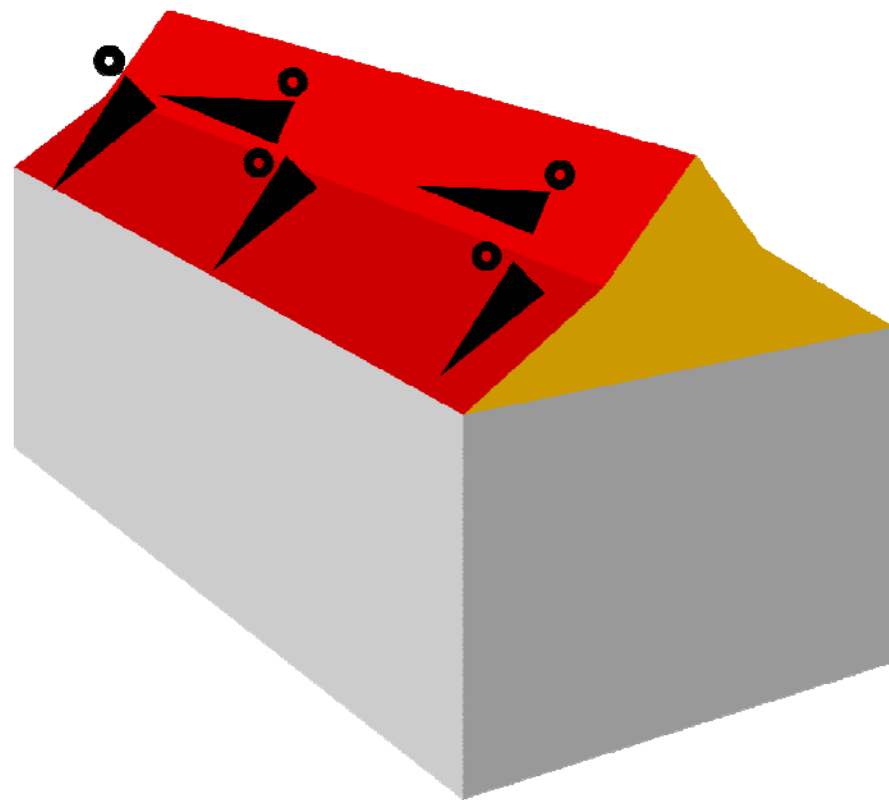
Myndigheder

1. Valg af dirigent og referent
- 2. Orientering**
3. Beslutning om tagprojekt



A. Kviste - ekstraarbejder

Hældninger på tag

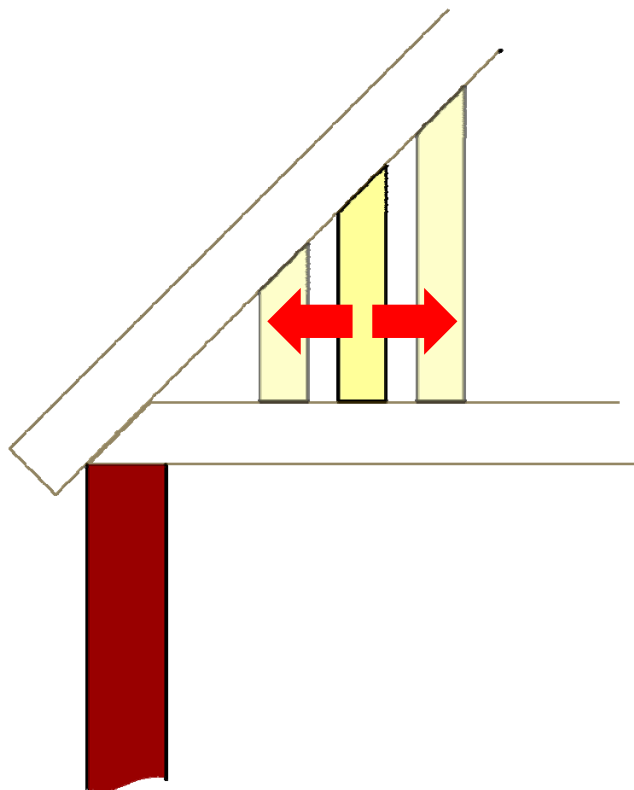


1. Valg af dirigent og referent
- 2. Orientering**
3. Beslutning om tagprojekt



A. Kviste - ekstraarbejder

Forskellige løsninger



1. Valg af dirigent og referent
- 2. Orientering**
3. Beslutning om tagprojekt

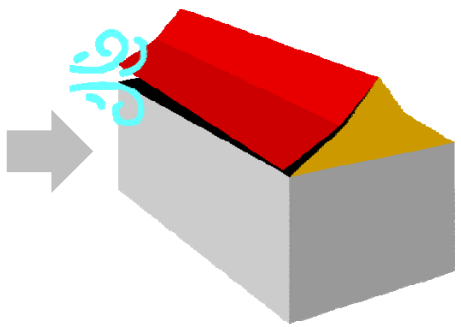


B. Tag – nye fejl og mangler

Forankring af tag



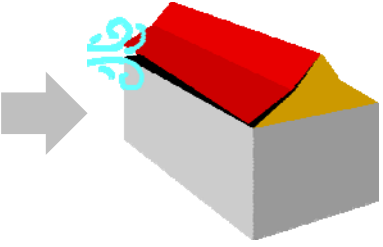
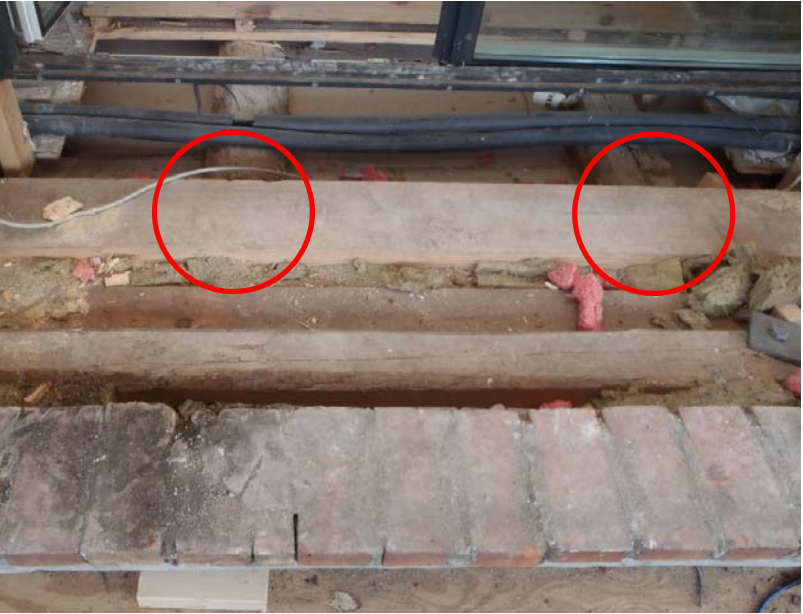
- 1. Valg af dirigent og referent
- 2. Orientering**
- 3. Beslutning om tagprojekt



B. Tag – nye fejl og mangler

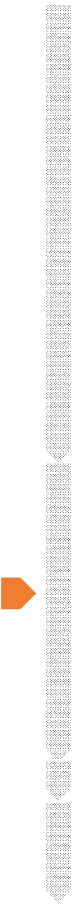
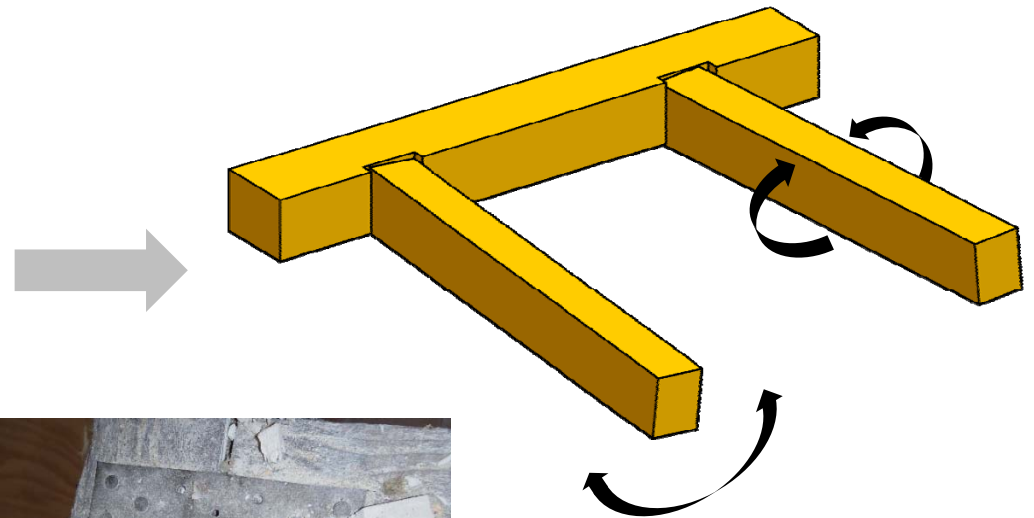
Forankring af tag

- 1. Valg af dirigent og referent
- 2. Orientering**
- 3. Beslutning om tagprojekt



B. Tag – nye fejl og mangler Hanebånd

- 1. Valg af dirigent og referent
- 2. Orientering**
- 3. Beslutning om tagprojekt



B. Tag – nye fejl og mangler

Taggennembrydninger -
Taghætter



1. Valg af dirigent og referent
- 2. Orientering**
3. Beslutning om tagprojekt



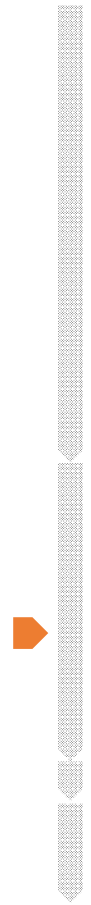
B. Tag – nye fejl og mangler

Taggennembrydninger - Ventilationshætter

- 1. Valg af dirigent og referent
- 2. Orientering**
- 3. Beslutning om tagprojekt



Ca. 800 stk. på karré 1



B. Tag – nye fejl og mangler

Taggennembrydninger - Skorstene

1. Valg af dirigent og referent
- 2. Orientering**
3. Beslutning om tagprojekt



B. Tag – nye fejl og mangler

Tagrygning

1. Valg af dirigent og referent
- 2. Orientering**
3. Beslutning om tagprojekt



B. Tag – nye fejl og mangler Ovenlysvinduer

1. Valg af dirigent og referent
- 2. Orientering**
3. Beslutning om tagprojekt



B. Tag – nye fejl og mangler Brandkamsersætninger

1. Valg af dirigent og referent
- 2. Orientering**
3. Beslutning om tagprojekt



B. Tag – nye fejl og mangler

Undertag



- 1. Valg af dirigent og referent
- 2. Orientering**
- 3. Beslutning om tagprojekt



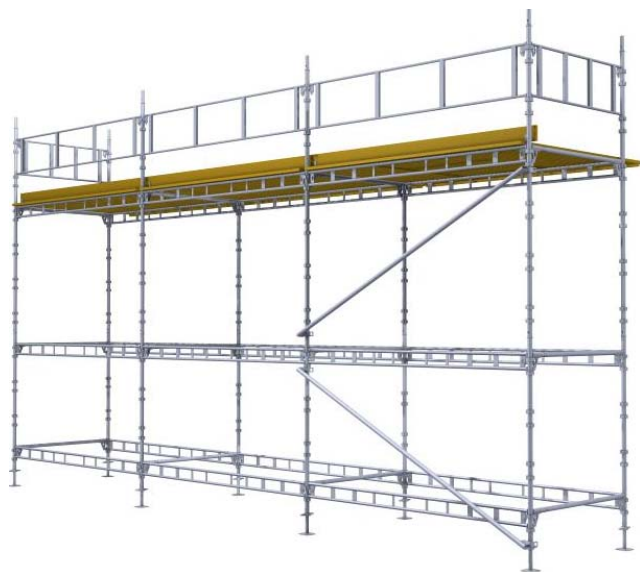
B. Tag – nye fejl og mangler

Stillads og deponering af kviste

1. Valg af dirigent og referent

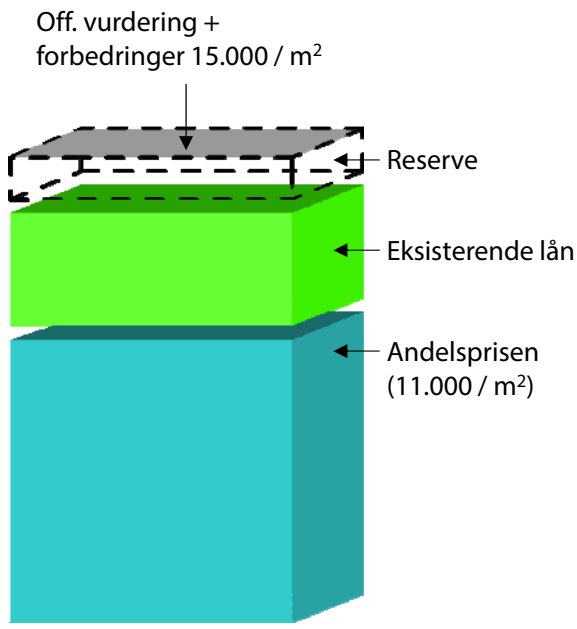
2. Orientering

3. Beslutning om tagprojekt

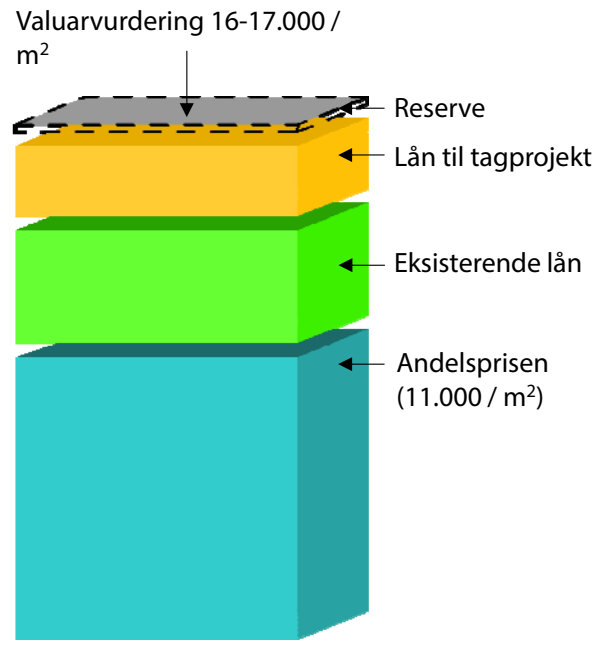


Konsekvenser

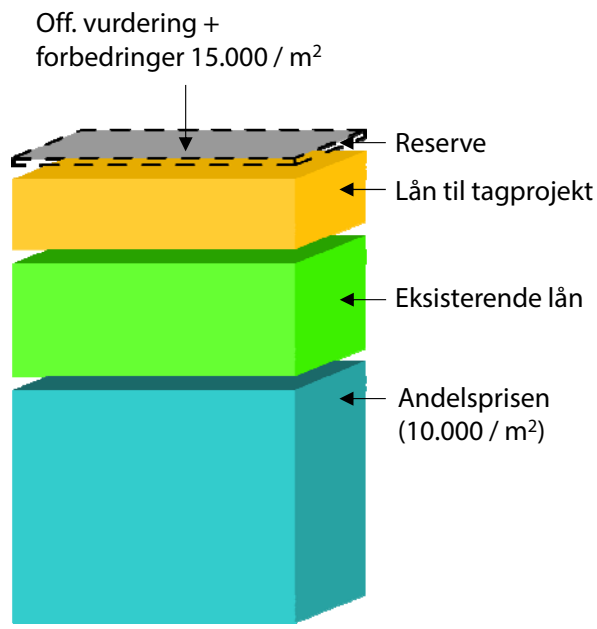
- 1. Valg af dirigent og referent
- 2. Orientering**
- 3. Beslutning om tagprojekt



Nuværende værdisætning m. offentlige vurdering



Forventede værdisætning m. valuarvurdering

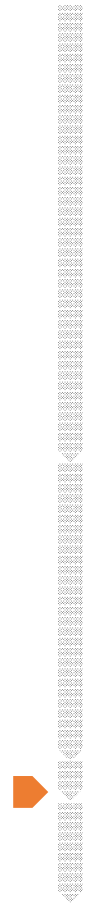
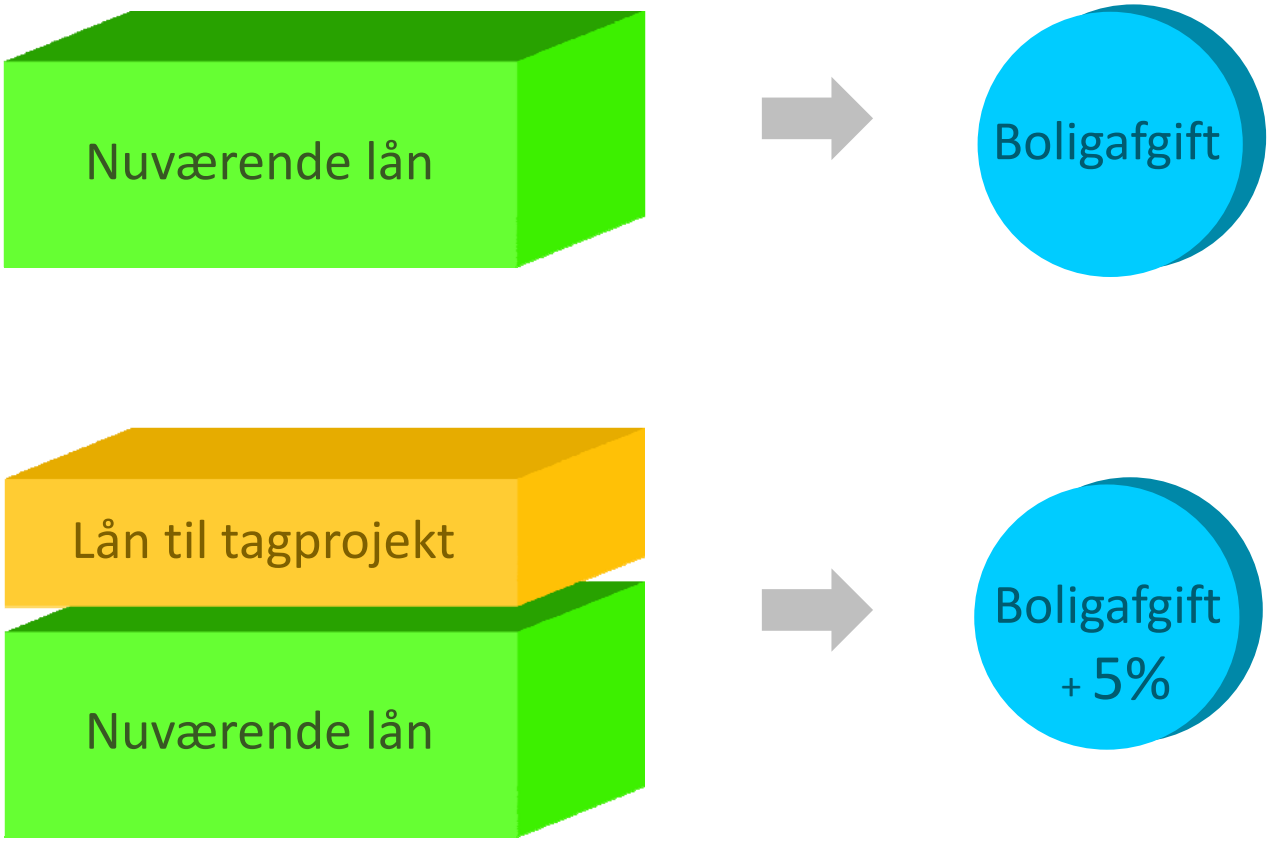


værdisætning ved **Nedsættelse af andelsprisen**



Konsekvenser

- 1. Valg af dirigent og referent
- 2. Orientering**
- 3. Beslutning om tagprojekt



Budget

1. Valg af dirigent og referent

2. Orientering

3. Beslutning om tagprojekt

A. Udgifter, kviste incl. moms.

	Nu	Overslag marts 2015
1. Curacon A/S		
- ifølge entreprisekontrakt	27.240.417,50	{ 26.806.000 92.000
- Registrering og undersøgelser		
- Udbedring af følgeskader/Variable ydelser		
- Karré 1	943.060,63	} 2.681.000
- Karré 2 – 4	3.000.000,00	
- Uforudseelige arbejder		
- Karré 1	725.207,10	} 3.217.000
- Karré 2-4 aftalt 1/3 2016	1.285.381,41	
- Afsat yderligere	900.000,00	
- Del af øget byggeplads, stillads og tilbagegang, karré 1	634.976,15	
	<u>34.729.042,79</u>	<u>32.976.000</u>
2. Svendborg Architects		
- Teknikerhonorar		
- ifølge teknikeraftale efter generalforsamling	1.212.500,00	965.000
3. Projektansvarsforsikring	84.805,08	
4. Byggesagsgebyr	13.466,40	} 130.000
Rest byggesagsgebyr	20.000,00	
5. Låneomkostninger	413.920,00	650.000
6. Grubbe Advokater		
Advokatsalær ifølge aftale	418.750,00	518.000
7. Kompensationer til beboere		
Karré 1 indtil 29/2-2016	249.810,31	
	<u>37.142.294,58</u>	<u>35.059.000</u>
Finansiering af kvistprojekt		
Forlig	14.626.544,60	10.000.000
Lån	<u>25.000.000,00</u>	<u>25.059.000</u>
	<u>39.626.544,60</u>	<u>35.059.000</u>



B. Afholdte udgifter, tag og brandkam, karré 1.

1. Curacon, tag			
- udført ifølge aftalesedler	1.719.034,20		
- del af ekstra byggeplads, stillads og tilbagegang	1.144.801,73		
- del af deponering, kviste karré 1	279.673,25		
- variable arbejder	<u>142.784,38</u>	3.286.293,66	
2. Curacon, brandkam			
- udført ifølge aftalesedler	2.767.838,40		
- Del af ekstra byggeplads, stillads og tilbagegang	760.126,73		
- del af deponering, kviste karré 1	<u>279.673,35</u>	3.807.638,48	
3. Svendborg Arcitects			
Ifølge opgørelse		<u>552.781,25</u>	
		<u>7.646.713,39</u>	



Budget

1. Valg af dirigent og referent

2. Orientering

3. Beslutning om tagprojekt

C. Udgifter, rest tag og brandkamme.

	Med "lille" Velux løsning	Med "stor" Velux løsning
1. Curacon Ifølge tilbud	43.553.857	47.295.188
2. Uforudsete udgifter, anslået	4.350.000	4.350.000
3. Vinterforanstaltninger, karré 2-4	312.500	312.500
4. Deponering kviste, karré 2-4	1.678.040	1.678.040
5. Svendborg Arcitects m.v. Ifølge oplæg + evt. ekstra	3.253.000 500.000	3.253.000 500.000
6. Projektansvarsforsikring m.v.	140.000	140.000
7. Kompensationer	1.550.000	1.550.000
8. Låneomkostninger	880.000	940.000
9. Grubbe Advokater	600.000	600.000
10. Projekthonorar til bestyrelsen	300.000	300.000
Udgifter tag i alt	57.117.397	60.918.728



Budget

1. Valg af dirigent og referent

2. Orientering

3. Beslutning om tagprojekt

D. Samlede udgifter.

1. Kviste	37.142.295
2. Tag m.v. karré 1	7.646.713
3. Rest tag med ”stor” Velux løsning	<u>60.918.728</u>
Udgifter i alt	<u><u>105.707.736</u></u>

E. Finansiering.

	<u>Provenu</u>	<u>Ydelse</u>
1. Afholdt 2015	11.866.735	
2. Likviditetsoverskud 31/12 2015 (incl. lån og forlig v. kviste)	39.141.001	{ Er indreg- net i budget 2016
3. Nyt realkreditlån, ydelse 5,9%	<u>54.700.000</u>	<u>3.227.300</u>
	<u><u>105.707.736</u></u>	<u><u>3.227.300</u></u>



F. Andelspris.

Med hensyn til andelsprisen kan oplyses følgende:

Generalforsamlingsbestemt reserve ifølge udkast til regnskab 2015	56.434.791
Fald i formuen, jf. ovenfor pkt. E 2 + 3	<u>- 93.624.982</u>
Nødvendig nedsættelse af andelspriserne	<u>37.190.191</u>
hvilket giver en nedsættelse af andelsprisen på kr. 984 pr. m ² til	<u>10.016 pr. m²</u>
Det forventes imidlertid, at en valuarvurdering vil være på minimum	682.500.000
Dette svarer til en ejendomsværdi på kr. 16.020 pr. m ²	
Ejendomsværdien ifølge regnskabsudkast 2016	<u>644.884.707</u>
Forhøjelse af ejendomsværdien er således	<u>37.615.293</u>

Hvilket betyder, at hvis blot man får en vurdering på kr. 682.500.00 kan man undgå en nedsættelse af andelspriserne. Derfor foreslår bestyrelsen, at der foretages valuarvurdering.

