

Renovering af opgange – Regnskab og budget

Dette dokument indeholder regnskabet for renoveringen af trappeopgangen på Bisiddervej 2, samt budget og betalingsmuligheder for de resterende 13 opgange. Regnskabet er gjort op pr. 2017-10-06 med de på dette tidspunkt kendte udgifter, samt kendte eller konkret anslåede udgifter for færdiggørelsen.

Budgettet for de resterende opgange på Bisiddervej 4-10, Skaffervej 1-15 og Rentemestervej 18 er udarbejdet på baggrund af regnskabet for renoveringen af Bisiddervej 2.

Alle priser er inkl. moms. Både regnskab og budget er gennemgået med den på sagen valgte rådgiver.

Regnskab for Bisiddervej 2

Regnskabet er delt op i fem hovedposter for den udførende del og en post for de ekstra arbejder, som ikke indgik i det oprindelige aftalegrundlag. Endelig er der også angivet udgifter for rådgiver.

I nedenstående oversigt, er der alene angivet den samlede sum for de enkelte poster.

Post	Beskrivelse	Pris [kr. inkl. moms]
1	Malerarbejder	91.179,99
2	El-arbejder	28.167,84
3	Tømrerarbejder	45.197,07
4	Byggeplads	4.650,00
5	Tilvalg, malerarbejder	49.758,72
6	Ekstra arbejder	89.163,75
7	Rådgiver	48.150,00
SUM		356.267,37

Budget for de øvrige 13 opgange

Budgettet er den forventede og samlede pris, såfremt der indgås en samlet aftale om renovering af alle de resterende opgange. Det forventes, at der ved en eventuel igangsætning kan arbejdes i 4 opgange af gangen.

Post	Beskrivelse	Pris [kr. inkl. moms]
1	Malerarbejder	1.179.790,56
2	El-arbejder	366.181,92
3	Tømrerarbejder	390.927,36
4	Byggeplads	60.450,00
5	Tilvalg, malerarbejder	646.863,36
6	Ekstra arbejder	615.590,00
7	Rådgiver	200.000,00
SUM		3.459.803,20

Samlet estimeret omkostning: Kr. 3.814.195,57

Derudover foreslås der afsat yderligere ca. kr. 200.000 til uforudsete omkostninger undervejs i projektets gennemførelse.

Betalingsmuligheder

Ejerforeningen Laugsgården havde jf. årsrapporten pr. 30/6 2017 ca. kr. 3,1 mio. i egenkapital. Hvis projektet skal gennemføres mangler der således kr. 8-900.000 for at kunne betale projektet på én gang.

Såfremt Generalforsamlingen beslutter at renovere de resterende opgange på nuværende tidspunkt, skal der derfor findes en løsning på finansiering af det manglende beløb.

Nedenfor er angivet et par forslag til finansiering men der kan naturligvis opstilles og drøftes andre.

Forslag 1

Der indgås kun aftale om, at renovere de opgange der er råd til. Derved vil der kunne blive renoveret 8 opgange i denne omgang, og de sidste 5 opgange vil således skulle vente indtil økonomien rækker til det. Dette kan tage 1-2 år.

Fordele

- Egenkapitalen forsvinder ikke helt
- Evt. større uforudsete udgifter kan dækkes af egenkapitalen

Ulemper

- Opgangene vil ikke stå ens i perioden indtil de sidste 5 bliver renoveret
- Prisen vil med stor sandsynlighed stige hos entreprenøren (endnu en opstart/mobilisering, ny produktion af døre, inflation, mv.)
- Risiko for nye folk ved senere renovering kan medføre en ændret kvalitet af arbejdet
- Nogle opgange kan "føle sig snydt"

Forslag 2

Der indgås aftale om, at alle opgange renoveres på én gang. Det forsøges indarbejdet i aftalen med entreprenøren, at betalingen sker med den på tidspunktet for arbejdets afslutning aktuelle disponible egenkapital (min. kr. 2,5 mio.). Restgælden afregnes efterfølgende med kr. 40.000 pr. måned indtil den er betalt. Restgælden tillægges 0,166667 % rente pr. løbende måned.

Fordele

- Entreprenøren kan udføre arbejdet i alle de resterende opgange i én arbejdsgang
- Kvaliteten sikres mere ensartet
- Nuværende priser er faste
- Arbejdet afsluttes hurtigst muligt
- Ingen "føler sig snydt"

Ulemper

- Egenkapitalen reduceres kraftigt på én gang
- Ejerforeningen optager gæld og reducerer sit efterfølgende månedlige rådighedsbeløb

Bestyrelsen anbefaler Forslag 2, men hvis der er andre forslag bedes disse fremsendt til formanden med henblik på fremlæggelse og drøftelse på Generalforsamlingen.