

A/B Posthuset (nøgletal)

1. Projektet

40 boliger	3.856 m ²
Erhverv ekskl. cafe	836 m ²
Café (fælleslokaler)	80 m ²
I alt	4.772 m ²

Hertil kommer ca. 50-60 parkeringspladser i p-kælder.

2. Salgsværdi

Anslået 4.772 m ² af gennemsnitligt 35.000 pr. m ²	167.000.000 kr.
--	-----------------

3. Finansiering

	Beløb	Årlig ydelse	Afdrag
Realkreditlån 2,5% fast rente, delvis afdragsfrit i 10 år (40 valgfrie terminer), kurs 99,64. Hovedstol 134.083.000 kr.	133.600.000	4.700.000	950.000
Kontant indskud (4.692m ² x 7.120) + 4,8 mill. kr. forudbetalt afdrag	33.400.000	0	0
I alt	167.000.000	4.700.000	950.000

4. Kapitaludgift

Med et fordelingstal efter areal på i alt 4.692 udgør ydelsen pr. m² ca. 1.000 kr., hvoraf opsparing udgør ca. 200 kr. således, at nettoudgiften svarer til 800 kr. pr. m² før driften af ejendommen.

5. Driftsudgift

Anslås til 240 kr. pr. m². Beløbet svarer til 275 kr. pr. m², reduceret med forventet indtægt fra P-pladser i P-kælder.

6. Indskud/boligafgift

Indskud

Eksempler	Basis 7.120 kr./m ²	Forudbetalt afdrag 1.025 kr./m ²	I alt kontant
Bolig			
87 m ²	619.440	89.175	708.615
122 m ²	868.640	125.050	993.690
Erhverv			
231 m ²	1.644.720	236.775	1.881.495
485 m ²	3.453.200	497.125	3.950.325

Boligafgift

Eksempler	Boligafgift pr. måned (incl. afdrag)	
Bolig		
87 m ²	8.990	(1.450)
122 m ²	12.600	(2.000)
Erhverv		
231 m ²	23.870	(3.850)
485 m ²	50.120	(8.090)

Boligafgiften er ekskl. vand, varme og parkering. P-udgift budgetteres til 300 kr. pr. måned pr. parkeringsplads.

7. Forudbetalt afdrag

Folketinget forventes i løbet af foråret at vedtage en ændring af andelsboligloven, hvorefter halvdelen af realkreditlånene i nystiftede andelsboligforeninger skal være med afdrag. Det er fornuftigt i andelsboligforeninger, som stiftes i den eksisterende boligmasse, hvor indskud typisk kun udgør 5% af købesummen. I A/B Posthuset er indskuddet som sædvanligt ved nybyggeri 20% af købesummen.

Det ekstraordinære afdrag, som skal erlægges i foreningens første 3 leveår, opkræves straks. Beløbet hensættes på en konto tilhørende andelsboligforeningen, og betalingen foretages fra denne konto efterhånden som afdragene forfalder. Efter 3 år vil foreningens realkreditlån, som oprindeligt udgør 133.600.000 kr., være nedbragt med det ekstraordinære afdrag på 4.800.000 kr. samt løbende afdrag på ca. 2.850.000 kr., hvilket indebærer, at realkreditlånet allerede efter 3 år vil være nedbragt til 125.950.000 kr.

Realkreditlånet er fuldt konvertibelt og andelsboligforeningen kan vælge at omprioritere, når/hvis det bliver interessant.

8. Differentieret indskud

Det overvejes at introducere muligheden for differentieret indskud. Hvis der er en betydelig interesse for at sænke boligafgiften mod et større indskud, vil vi arbejde videre med muligheden.

Med det aktuelle renteniveau bliver den månedlige udgift ca. 300 kr. mindre for hvert 100.000 kr. indskuddet forhøjes. Ved en forhøjelse af indskuddet bør følgende problemstillinger overvejes:

Pro

- Attraktivt "afkast" på ca. 3% p.a. efter skat

Contra

- Andelsboligforeningen finansierer meget billigt (bidragsats forventet 0,5% p.a.)
- Hvis man skal sælge, skal en køber også præstere et stort indskud
- Den relative andel af hæftelsen over for foreningens kreditorer forøges

København, den 1. marts 2018

Allan Thomsen