

## **Indkaldelse**

### **A/B Posthuset**

Hermed indkaldes til informationsmøde i A/B Posthuset

**torsdag den 22. marts 2018 kl. 17.00 til 19.00**  
**på**  
**Furesø Rådhus, Stiager 2, 3500 Værløse**

med følgende

#### **Dagsorden**

1. Siden sidst
2. Økonomi i hovedtal
  - a. Projektet (bilag 1)
  - b. Boligerne (bilag 2)
  - c. Differentieret indskud (bilag 3)
3. home Værløse v. Thomas Lausen
  - a. Procedure for reservation (bilag 4 og 5)
  - b. Spørgsmål til Thomas
    - i. Forventning til boligmarkedet
    - ii. Hvornår skal man sætte sin villa til salg
    - iii. ect. ect.

# A/B POSTHUSET

## ØKONOMIOVERSIGT

(Ejendommen omfatter ca. 5.000 m<sup>2</sup> samt parkeringskælder med mere)

### A. Købesum m.v.

Nøglefærdig leveret, kontant købesum

kr. 170.750.000

Købet omfatter i hovedtal følgende:

38 boliger ca.	3.995 m <sup>2</sup>
Erhverv ca.	900 m <sup>2</sup>
Fælleslokale/café ca.	100 m <sup>2</sup>
P-kælder med ca.	62 p-pladser
Kælder i øvrigt	Pulterrum, renovation, teknik, cykelparkering

Købesummen er **incl. alle omkostninger** til køb, finansiering og stiftelse af foreningen. I købesummen afsættes et kontantbeløb på maksimal 200.000 kr. til andelsboligforeningens eventuelle egne rådgivere (advokat/tekniker).

Overslaget er baseret på **2% obligationer** til kurs 95,758 og bidrag på 0,5%. Sælger tager risiko på kursudsving, som forøger ydelsen på realkredit med mere end 100.000 kr. årligt, men oppebærer også eventuel gevinst ved kursstigning. Sælger er berettiget til at kurssikre realkreditfinansieringen når som helst indtil andelsboligforeningens overtagelse af ejendommen.

Andelshaverne **skal stille garanti** for indskud og forudbetalte afdrag ved tegning. Garantikomkostning er ikke dækket af købesummen, og andelshavernes eventuelle omkostninger ved lån til indskud i foreningen er heller ikke medfinansieret.

B. Finansiering	Provenue	Ydelse	Afdrag
1. Realkreditlån, hovedstol kr 139.519.000, 30-årigt, fast rente baseret på 2,0% obligationer, kurs 95,758, mulighed for 10 års afdragsfrihed. (0%-80%)	136.000.000	4.249.945	962.882
2. Indskud fra andelshaverne (80%-100%)	<u>34.150.000</u>		
I alt	<u>170.750.000</u>	<u>4.249.945</u>	<u>962.882</u>

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud. Realkreditlånet er fuldt konvertibelt.

Andelshaverne **forudbetaler** herudover en del af de afdrag, som skal betales i de første 3 år på realkreditlånet i henhold til den ændring af andelsboligloven, som forventes at træde i kraft 1. juli 2018. Forudbetaling af afdrag fremgår eksplicit af pkt. E (oversigt over indskud), forudbetalt afdrag og boligafgift.

Der åbnes mulighed **for større indskud**. Større indskud modsvarer af, at andelsboligforeningen optager mindre realkreditlån. De andelshavere som foretager større indskud, opnår en besparelse på boligafgiften svarende til den løbende besparelse på realkreditfinansieringen. Indskud kan forhøjes med multipla af 100.000 kr.

### C. Budget

Prioritetsydelse, jfr. pkt. B ovenfor	4.250.000
Ejendomsskatter, afgifter (2018) – anslået (kr. 65 pr. m <sup>2</sup> )	325.000
Renovation (2018) – anslået	60.000
Forsikringer incl. bestyrelsesansvar (kr. 10 pr. m <sup>2</sup> )	50.000
Vicevært/renholdelse (kr. 25 pr. m <sup>2</sup> )	125.000
El (fælles belysning) - anslået	50.000
Drift af elevatorer (4 stk. á kr. 12.500)	50.000
Udvendig vedligeholdelse (kr. 25 pr. m <sup>2</sup> )	125.000
Administration (kr. 80.000 plus moms)	100.000
Revision	15.000
P-kælder (ren- og vedligeholdelse)	25.000
Driftstilskud til Café/fælleslokaler	125.000
Andet (bestyrelsesmøder mm)	25.000
Buffer (kr. 25,00 pr. m <sup>2</sup> )	125.000
Indtægt p-kælder (50 pladser á kr. 300 pr. mdr.)	-180.000
I alt drift, prioritetsydelse og indtægter	<u>5.270.000</u>

Driftsudgifterne er baseret på erfaringstal og skøn. Der kan således være afvigelser mellem de enkelte budgetposter. I driftsudgifterne indgår også udgifter til drift af fælles parkeringskælder, men samtidig er der afsat estimeret indtægt.

De egentlige driftsudgifter/driftsindtægter, det vil sige budgettet ekskl. prioritetsydelse og afsat buffer udgør ca. 1.020.000 kr. eller svarende til ca. 0,03 kr. pr. indskudskrone. Det vil sige, at vælger man at købe andelen kontant (5 x indskuddet) udgør den årlige boligafgift det oprindelige indskud multipliceret med 0,03.

### D. Boligafgift

Den nødvendige boligafgift 5.270.000 kr., for at holde balance i det afsatte driftsbudget, jf. punkt C, **overbudgetteres** med 130.000 kr. til i alt 5.400.000 kr., **hvoraf ca. 1.100.000 kr. i år 1 er opsparing**. Det vil sige, at af boligudgiften er **ca. 20% opsparing!** Opsparing kan måned for måned tillægges andelsværdien.

Boligafgift, jf. punkt E	5.400.000
Driftsudgifter incl. buffer, jf. punkt C	<u>5.270.000</u>
Overskud	<u>130.000</u>

side 2 af 3 sider

Det understreges, at andelsboligforeningen bærer en begrænset kursrisiko svarende til en forøgelse af prioritetsydelsen med max. 100.000 kr. Det vil med uændret boligafgift og i henhold til budgettet ovenfor udløse et driftsoverskud på 30.000 kr.

I henhold til Andelsboliglovens § 3 a, udarbejdes 2 sammenligningsbudgetter over 10 år. Det ene er baseret på den foreslåede finansiering, jf. punkt B (**bilag I**) og det andet er baseret på fuld finansiering med 30-årigt konverterbart fastforrentet realkreditlån med afdrag (**bilag II**). Det forventes, at det fra 1.juli 2018 bliver lovpligtigt at udarbejde 15 årige budgetter. Endvidere er udarbejdet økonomiudvikling over 20 år (**bilag III**). (Bilag I-III er endnu ikke udarbejdet).

#### **E. Fordeling af indskud og boligafgift**

Indskud er som anført excl. andelshaverens eventuelle låneomkostninger. Boligafgift er excl. el, vand, varme, tv-signal/Internet.

Boligafgiften er år 1 efter overtagelsen.

## Posthusgrunden Værløse

lejl	etage	antal m2	Hoved altan	ekstra altan	Total pris	Indskud 20%	Boligafgift pr. måned				Forudbetalt afdrag
							Min. indskud	Indskud +200.000	Indskud +500.000	Indskud +1.000.000	
00.01	gr.floor	115,0			3.500.000	700.000	9.224	8.704	7.922	6.620	59.034
00.02	gr.floor	89,0			2.700.000	540.000	7.116	6.596	5.814	4.512	45.540
00.03	gr.floor	79,0			2.400.000	480.000	6.325	5.805	5.023	3.721	40.480
00.04	gr.floor	79,0			2.500.000	500.000	6.589	6.069	5.287	3.985	42.167
01.01	1	190,0	12,0		5.850.000	1.170.000	15.417	14.897	14.115	12.813	98.671
01.02	1	118,0	12,0		3.800.000	760.000	10.015	9.495	8.713	7.411	64.094
01.03	1	136,0	12,0		4.900.000	980.000	12.914	12.394	11.612	10.310	82.647
01.04	1	133,0	45,0		4.800.000	960.000	12.650	12.130	11.348	10.046	80.960
01.05	1	91,0	23,0	8,5	3.350.000	670.000	8.829	8.309	7.527	6.225	56.504
01.06	1	91,0	10,7		3.000.000	600.000	7.906	7.386	6.604	5.302	50.600
01.07	1	95,0	8,0		3.100.000	620.000	8.170	7.650	6.868	5.566	52.287
01.08	1	89,0	10,0		2.800.000	560.000	7.379	6.859	6.077	4.775	47.227
01.09	1	79,0	7,4		2.600.000	520.000	6.852	6.332	5.550	4.248	43.854
01.10	1	79,0	6,9		2.700.000	540.000	7.116	6.596	5.814	4.512	45.540
02.01	2	190,0	12,0		6.200.000	1.240.000	16.340	15.820	15.038	13.736	104.574
02.02	2	118,0	12,0		4.100.000	820.000	10.805	10.285	9.503	8.201	69.154
02.03	2	136,0	12,0		4.500.000	900.000	11.859	11.339	10.557	9.255	75.900
02.04	2	133,0	5,3	4,5	4.400.000	880.000	11.596	11.076	10.294	8.992	74.214
02.05	2	93,0	6,7	6,7	3.000.000	600.000	7.906	7.386	6.604	5.302	50.600
02.06	2	91,0	11,0		3.100.000	620.000	8.170	7.650	6.868	5.566	52.287
02.07	2	95,0	8,0		3.300.000	660.000	8.697	8.177	7.395	6.093	55.660
02.08	2	89,0	10,0	0,0	3.100.000	620.000	8.170	7.650	6.868	5.566	52.287
02.09	2	79,0	7,5		2.600.000	520.000	6.852	6.332	5.550	4.248	43.854
02.10	2	79,0	6,9		2.700.000	540.000	7.116	6.596	5.814	4.512	45.540
03.01	3	108,0	59,0	106,0	4.800.000	960.000	12.650	12.130	11.348	10.046	80.960
03.02	3	122,0	4,9	4,6	4.000.000	800.000	10.542	10.022	9.240	7.938	67.467
03.03	3	129,0	5,0	4,9	4.100.000	820.000	10.805	10.285	9.503	8.201	69.154
03.04	3	90,0	10,8	6,7	3.200.000	640.000	8.433	7.913	7.131	5.829	53.974
03.05	3	85,0	18,8		3.350.000	670.000	8.829	8.309	7.527	6.225	56.504
03.06	3	87,0	18,3		3.600.000	720.000	9.488	8.968	8.186	6.884	60.720
03.07	3	79,0	90,0		3.800.000	760.000	10.015	9.495	8.713	7.411	64.094
04.01	4	189,0	57,2	15,3	7.800.000	1.560.000	20.556	20.036	19.254	17.952	131.561
04.02	4	92,0	6,7	6,6	3.000.000	600.000	7.906	7.386	6.604	5.302	50.600
04.03	4	85,0	11,5		3.300.000	660.000	8.697	8.177	7.395	6.093	55.660
04.04	4	87,0	8,7		3.400.000	680.000	8.960	8.440	7.658	6.356	57.347
04.05	4	79,0	10,6		3.100.000	620.000	8.170	7.650	6.868	5.566	52.287
05.01	5	92,0	63,0	6,5	4.500.000	900.000	11.859	11.339	10.557	9.255	75.900
05.02	5	89,0	57,0	11,0	4.300.000	860.000	11.332	10.812	10.030	8.728	72.527
Erhv. 1		705,0			24.500.000	4.900.000	64.568	64.048	63.266	61.964	413.236
Erhv. 2		192,0			5.000.000	1.000.000	13.177	12.657	11.875	10.573	84.334
Café		105,0			0	0	0				0
P-kld.					0	0	0				0

4.981,0

170.750.000

34.150.000

450.000

429.200

397.920

345.840

2.880.000

## Posthusgrunden Værløse

lejl	etage	antal m2	Hoved altan	ekstra altan	Total pris	Indskud 20%	Boligafgift pr. måned				Forudbetalt afdrag
							Min. indskud	Indskud +200.000	Indskud +500.000	Indskud +1.000.000	
00.01	gr.floor	115,0			3.500.000	700.000	9.224	8.704	7.922	6.620	59.034
00.02	gr.floor	89,0			2.700.000	540.000	7.116	6.596	5.814	4.512	45.540
00.03	gr.floor	79,0			2.400.000	480.000	6.325	5.805	5.023	3.721	40.480
00.04	gr.floor	79,0			2.500.000	500.000	6.589	6.069	5.287	3.985	42.167
01.01	1	190,0	12,0		5.850.000	1.170.000	15.417	14.897	14.115	12.813	98.671
01.02	1	118,0	12,0		3.800.000	760.000	10.015	9.495	8.713	7.411	64.094
01.03	1	136,0	12,0		4.900.000	980.000	12.914	12.394	11.612	10.310	82.647
01.04	1	133,0	45,0		4.800.000	960.000	12.650	12.130	11.348	10.046	80.960
01.05	1	91,0	23,0	8,5	3.350.000	670.000	8.829	8.309	7.527	6.225	56.504
01.06	1	91,0	10,7		3.000.000	600.000	7.906	7.386	6.604	5.302	50.600
01.07	1	95,0	8,0		3.100.000	620.000	8.170	7.650	6.868	5.566	52.287
01.08	1	89,0	10,0		2.800.000	560.000	7.379	6.859	6.077	4.775	47.227
01.09	1	79,0	7,4		2.600.000	520.000	6.852	6.332	5.550	4.248	43.854
01.10	1	79,0	6,9		2.700.000	540.000	7.116	6.596	5.814	4.512	45.540
02.01	2	190,0	12,0		6.200.000	1.240.000	16.340	15.820	15.038	13.736	104.574
02.02	2	118,0	12,0		4.100.000	820.000	10.805	10.285	9.503	8.201	69.154
02.03	2	136,0	12,0		4.500.000	900.000	11.859	11.339	10.557	9.255	75.900
02.04	2	133,0	5,3	4,5	4.400.000	880.000	11.596	11.076	10.294	8.992	74.214
02.05	2	93,0	6,7	6,7	3.000.000	600.000	7.906	7.386	6.604	5.302	50.600
02.06	2	91,0	11,0		3.100.000	620.000	8.170	7.650	6.868	5.566	52.287
02.07	2	95,0	8,0		3.300.000	660.000	8.697	8.177	7.395	6.093	55.660
02.08	2	89,0	10,0	0,0	3.100.000	620.000	8.170	7.650	6.868	5.566	52.287
02.09	2	79,0	7,5		2.600.000	520.000	6.852	6.332	5.550	4.248	43.854
02.10	2	79,0	6,9		2.700.000	540.000	7.116	6.596	5.814	4.512	45.540
03.01	3	108,0	59,0	106,0	4.800.000	960.000	12.650	12.130	11.348	10.046	80.960
03.02	3	122,0	4,9	4,6	4.000.000	800.000	10.542	10.022	9.240	7.938	67.467
03.03	3	129,0	5,0	4,9	4.100.000	820.000	10.805	10.285	9.503	8.201	69.154
03.04	3	90,0	10,8	6,7	3.200.000	640.000	8.433	7.913	7.131	5.829	53.974
03.05	3	85,0	18,8		3.350.000	670.000	8.829	8.309	7.527	6.225	56.504
03.06	3	87,0	18,3		3.600.000	720.000	9.488	8.968	8.186	6.884	60.720
03.07	3	79,0	90,0		3.800.000	760.000	10.015	9.495	8.713	7.411	64.094
04.01	4	189,0	57,2	15,3	7.800.000	1.560.000	20.556	20.036	19.254	17.952	131.561
04.02	4	92,0	6,7	6,6	3.000.000	600.000	7.906	7.386	6.604	5.302	50.600
04.03	4	85,0	11,5		3.300.000	660.000	8.697	8.177	7.395	6.093	55.660
04.04	4	87,0	8,7		3.400.000	680.000	8.960	8.440	7.658	6.356	57.347
04.05	4	79,0	10,6		3.100.000	620.000	8.170	7.650	6.868	5.566	52.287
05.01	5	92,0	63,0	6,5	4.500.000	900.000	11.859	11.339	10.557	9.255	75.900
05.02	5	89,0	57,0	11,0	4.300.000	860.000	11.332	10.812	10.030	8.728	72.527
Erhv. 1		705,0			24.500.000	4.900.000	64.568	64.048	63.266	61.964	413.236
Erhv. 2		192,0			5.000.000	1.000.000	13.177	12.657	11.875	10.573	84.334
Café		105,0			0	0	0				0
P-kld.					0	0	0				0

4.981,0

170.750.000

34.150.000

450.000

429.200

397.920

345.840

2.880.000

## Reservationsønske (A/B Posthuset, Værløse)

Undertegnede			
Køber 1		Køber 2	
Adresse		Adresse	
By		By	
Telefon		Telefon	
Email		Email	

ønsker med henblik på senere køb at reservere følgende bolig(er) i A/B Posthuset i prioriteret rækkefølge:

1	Bolig nr.	
2	Bolig nr.	
3	Bolig nr.	
4	Bolig nr.	
5	Bolig nr.	

Ønsket om reservation skal være home Værløse v/Thomas Lausen, e-mail [lausen@home.dk](mailto:lausen@home.dk), i hænde senest                      2018 kl.

Jeg er bekendt med, at såfremt flere ønsker reservation af samme bolig indenfor den fastsatte frist, kan det medføre lodtrækning.

Jeg vil senest                      2018 modtage oplysning om, hvorvidt reservationsønsket er imødekommet eller ej. Hvis reservationsønsket er imødekommet, underskrives en egentlig aftale om reservation af en specifik bolig, i hvilken forbindelse jeg hos home Værløse deponerer 25.000 kr. kontant. Hvis reservationen fortrydes, kan det deponerede kræves tilbagebetalt straks.

, den / 2018

, den / 2018

\_\_\_\_\_  
Køber 1

\_\_\_\_\_  
Køber 2

## Reservationsaftale (A/B Posthuset, Værløse)

Mellem køber(erne):			
Navn		Navn	
Cpr.nr.		Cpr.nr.	
Adresse		Adresse	
By		By	
Telefon		Telefon	
Email		Email	

og medunderskrevne Bymidten 70 ApS v/home Værløse, Kollekollevej 2-4, 3500 Værløse

er der i dag indgået aftale om, at ovennævnte med køb for øje reserverer nedenstående andelsbolig:

Andelsbolig i A/B Posthuset	Bolig nr.
-----------------------------	-----------

Køber er bekendt med følgende vilkår for reservation:

- 3 dage efter underskrift af nærværende aftale skal der deponeres 25.000 kr. Beløbet overføres til konto nr. 3140 3169 171165
- home Værløse udleverer primo maj 2018 til køber købstilbud samt alle nødvendige dokumenter. Køber opfordres til at søge sagkyndig rådgivning omkring købet f.eks. hos bestallingshavende advokat. Købers eventuelle udgift til rådgivning afholdes af køber
- Senest 6 hverdag efter købers modtagelse af købstilbuddet skal denne afleveres hos projektafdelingen i home Værløse i underskrevet stand
- Bliver 25.000 kr. ikke deponeret /overført jf. ovenstående, ophæves reservationen uden varsel og projektafdelingen i home, Værløse er frit stillet til at træffe aftale med andre købere
- Bliver købsaftalen ikke afleveret i underskrevet stand jf. ovenstående, ophæves reservationen også, og deponeringen på 25.000 kr. returneres til køber
- Indtil købsaftalen er underskrevet af såvel køber som sælger og den lovpligtige fortrydelsesret er udløbet, kan køber tilbagekalde denne reservation, hvorefter det deponerede beløb 25.000 kr. straks returneres til køber.

Der kan ikke ændres på fristerne, og reglerne er ufravigelige.

, den / 2018

, den / 2018

\_\_\_\_\_  
Køber(e)

\_\_\_\_\_  
home Værløse