

A/B POSTHUSET

ØKONOMIOVERSIGT II

(Ejendommen omfatter ca. 5.000 m² samt parkeringskælder med mere)

A. Købesum m.v.

Nøglefærdig leveret, kontant købesum

kr. 175.550.000

Købet omfatter i hovedtal følgende:

38 boliger ca.	3.971 m ²
Erhverv ca.	900 m ²
Fælleslokale/café ca.	100 m ²
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. 146.600.000, 30-årigt, fast rente baseret på 2,0% obligationer, kurs 95,758, mulighed for 10 års afdragsfrihed. (0%-80%)	140.440.000	4.450.000	1.010.000
2. Indskud fra andelshaverne (80%-100%)	35.110.000		
I alt	<u>175.550.000</u>	<u>4.450.000</u>	<u>1.010.000</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 modsvares 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	4.450.000
Ejendomsskatter, afgifter (2018) – anslået (kr. 65 pr. m ²)	325.000
Renovation (2018) – anslået	60.000
Forsikringer incl. bestyrelsesansvar (kr. 10 pr. m ²)	50.000
Vicevært/renholdelse (kr. 25 pr. m ²)	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 ²)	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 ²)	125.000
Indtægt p-kælder (50 pladser á kr. 300 pr. mdr.)	-180.000
I alt drift, prioritetsydelse og indtægter	<u>5.470.000</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 5.470.000 kr., for at holde balance i det afsatte driftsbudget, jf. punkt C, overbudgetteres med 130.000 kr. til i alt 5.600.000 kr., hvoraf ca. 1.150.000 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	5.600.000
Driftsudgifter incl. buffer, jf. punkt C	<u>5.470.000</u>
Overskud	<u>130.000</u>

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 udarbejdes økonomiudvikling over 20 år (**bilag III**). (Bilag I-III er endnu ikke udarbejdet).

E. Fordeling af indskud og boligafgift

Andel	Etage	Indskud 20%	Forudbetalt afdrag	Kontant i alt	Boligafgift pr. mdr.	Teknisk kontantpris
00.01	gr.floor	700.000	71.276	771.276	9.371	3.500.000
00.02	gr floor	600.000	61.094	661.094	8.032	3.000.000
00.03	gr floor	480.000	48.875	528.875	6.426	2.400.000
00.04	gr floor	500.000	50.911	550.911	6.693	2.500.000
01.01	1	1.200.000	122.187	1.322.187	16.064	6.000.000
01.02	1	720.000	73.312	793.312	9.638	3.600.000
01.03	1	960.000	97.750	1.057.750	12.851	4.800.000
01.04	1	1.000.000	101.823	1.101.823	13.386	5.000.000
01.05	1	670.000	68.221	738.221	8.969	3.350.000
01.06	1	580.000	59.057	639.057	7.764	2.900.000
01.07	1	640.000	65.167	705.167	8.567	3.200.000
01.08	1	640.000	65.167	705.167	8.567	3.200.000
01.09	1	520.000	52.948	572.948	6.961	2.600.000
01.10	1	540.000	54.984	594.984	7.229	2.700.000
02.01	2	1.240.000	126.260	1.366.260	16.599	6.200.000
02.02	2	820.000	83.495	903.495	10.977	4.100.000
02.03	2	920.000	93.677	1.013.677	12.316	4.600.000
02.04	2	920.000	93.677	1.013.677	12.316	4.600.000
02.05	2	600.000	61.094	661.094	8.032	3.000.000
02.06	2	600.000	61.094	661.094	8.032	3.000.000
02.07	2	700.000	71.276	771.276	9.371	3.500.000
02.08	2	700.000	71.276	771.276	9.371	3.500.000
02.09	2	520.000	52.948	572.948	6.961	2.600.000
02.10	2	520.000	52.948	572.948	6.961	2.600.000
03.01	3	920.000	93.677	1.013.677	12.316	4.600.000
03.02	3	960.000	97.750	1.057.750	12.851	4.800.000
03.03	3	960.000	97.750	1.057.750	12.851	4.800.000
03.04	3	700.000	71.276	771.276	9.371	3.500.000
03.05	3	640.000	65.167	705.167	8.567	3.200.000
03.06	3	720.000	73.312	793.312	9.638	3.600.000
03.07	3	900.000	91.641	991.641	12.048	4.500.000
04.01	4	1.600.000	162.917	1.762.917	21.418	8.000.000
04.02	4	640.000	65.167	705.167	8.567	3.200.000
04.03	4	640.000	65.167	705.167	8.567	3.200.000
04.04	4	720.000	73.312	793.312	9.638	3.600.000
04.05	4	760.000	77.385	837.385	10.174	3.800.000
05.01	5	900.000	91.641	991.641	12.048	4.500.000
05.02	5	860.000	87.568	947.568	11.512	4.300.000

Andel	Etage	Indskud 20%	Forudbetalt afdrag	Kontant i alt	Boligafgift pr. mdr.	Total pris
Erhv. 1		4.900.000	498.932	5.398.932	65.594	24.500.000
Erhv. 2		1.000.000	101.823	1.101.823	13.386	5.000.000
Cafe		0	0	0	0	0
P-kld.		0	0	0	0	0
		35.110.000	3.575.000	38.685.000	470.000	175.550.000

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

F. Bilag

- Bilag I Sammenligningsbudgetter over 10 år baseret på den foreslåede finansiering
- Bilag II Sammenligningsbudgetter over 10 år baseret på fuld finansiering med 30-årigt konverterbart fastforrentet realkreditlån med afdrag
- Bilag III Økonomiudvikling over 20 år