

A/B POSTHUSET

ØKONOMIOVERSIGT V

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

A. Købesum m.v.

Nøglefærdig leveret, kontant købesum

kr. 176.900.000

Købet omfatter i hovedtal følgende:

38 boliger ca. 4.000 m²

Erhverv ca. 910 m²

Fælleslokale/café ca. 90 m²

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 97,508 og bidrag på 0,45%. Sælger tager risiko på kursudsving, som forøger ydelsen på realkredit med mere end 150.000 kr. årligt. Køber oppebærer 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. Garantiomkostning 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. 145.137.000, 30-årigt, fast rente baseret på 2,0% obligationer, kurs 97,508, mulighed for 10 års afdragsfrihed. (0%-80%)	141.520.000	4.420.000	1.020.000
2.	Indskud fra andelshaverne (80%-100%)	35.380.000		
	I alt	<u>176.900.000</u>	<u>4.420.000</u>	<u>1.020.000</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, der træder 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	4.420.000
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. 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>5.440.000</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 5.440.000 kr., for at holde balance i det afsatte driftsbudget, jf. punkt C, overbudgetteres med 200.000 kr. til i alt 5.640.000 kr., hvoraf ca. 1.020.000 kr. i år 1 er opsparing. Det vil sige, at af boligudgiften er ca. 18% opsparing! Opsparing kan måned for måned tillægges andelsværdien.

Boligafgift, jf. punkt E	5.640.000
Driftsudgifter incl. buffer, jf. punkt C	<u>5.440.000</u>
Overskud	<u>200.000</u>

Det understreges, at andelsboligforeningen bærer en begrænset kursrisiko svarende til en forøgelse af prioritetsydelsen med max. 150.000 kr. Det vil med uændret boligafgift og i henhold til budgettet ovenfor udløse et driftsoverskud på 50.000 kr.

I henhold til Andelsboliglovens § 3 a, udarbejdes 2 sammenligningsbudgetter over 15 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 er fra 1.juli 2018 lovpligtigt at udarbejde 15 årige budgetter.

E. Fordeling af indskud og boligafgift

Andel	Etage	Indskud 20%	Forudbetalt afdrag 10%	Kontant i alt	Boligafgift pr. mdr.	Teknisk kontantpris
00.01	gr.floor	630.000	63.000	693.000	8.369	3.150.000
00.02	gr floor	600.000	60.000	660.000	7.971	3.000.000
00.03	gr floor	480.000	48.000	528.000	6.376	2.400.000
00.04	gr floor	500.000	50.000	550.000	6.642	2.500.000
01.01	1	1.200.000	120.000	1.320.000	15.941	6.000.000
01.02	1	720.000	72.000	792.000	9.565	3.600.000
01.03	1	960.000	96.000	1.056.000	12.753	4.800.000
01.04	1	1.000.000	100.000	1.100.000	13.284	5.000.000
01.05	1	670.000	67.000	737.000	8.901	3.350.000
01.06	1	580.000	58.000	638.000	7.705	2.900.000
01.07	1	640.000	64.000	704.000	8.502	3.200.000
01.08	1	640.000	64.000	704.000	8.502	3.200.000
01.09	1	520.000	52.000	572.000	6.908	2.600.000
01.10	1	540.000	54.000	594.000	7.174	2.700.000
02.01	2	1.240.000	124.000	1.364.000	16.473	6.200.000
02.02	2	820.000	82.000	902.000	10.893	4.100.000
02.03	2	920.000	92.000	1.012.000	12.222	4.600.000
02.04	2	920.000	92.000	1.012.000	12.222	4.600.000
02.05	2	640.000	64.000	704.000	8.502	3.200.000
02.06	2	600.000	60.000	660.000	7.971	3.000.000
02.07	2	700.000	70.000	770.000	9.299	3.500.000
02.08	2	700.000	70.000	770.000	9.299	3.500.000
02.09	2	520.000	52.000	572.000	6.908	2.600.000
02.10	2	520.000	52.000	572.000	6.908	2.600.000
03.01	3	920.000	92.000	1.012.000	12.222	4.600.000
03.02	3	960.000	96.000	1.056.000	12.753	4.800.000
03.03	3	960.000	96.000	1.056.000	12.753	4.800.000
03.04	3	700.000	70.000	770.000	9.299	3.500.000
03.05	3	640.000	64.000	704.000	8.502	3.200.000
03.06	3	720.000	72.000	792.000	9.565	3.600.000
03.07	3	900.000	90.000	990.000	11.956	4.500.000
04.01	4	1.600.000	160.000	1.760.000	21.255	8.000.000
04.02	4	640.000	64.000	704.000	8.502	3.200.000
04.03	4	640.000	64.000	704.000	8.502	3.200.000
04.04	4	720.000	72.000	792.000	9.565	3.600.000
04.05	4	760.000	76.000	836.000	10.096	3.800.000
05.01	5	900.000	90.000	990.000	11.956	4.500.000
05.02	5	860.000	86.000	946.000	11.425	4.300.000

Andel	Etage	Indskud 20%	Forudbetalt afdrag 10%	Kontant i alt	Boligafgift pr. mdr.	Teknisk kontantpris
Erhv. 1		3.900.000	390.000	4.290.000	51.809	19.500.000
Erhv. 2		1.300.000	130.000	1.430.000	17.270	6.500.000
Erhv. 3		1.000.000	100.000	1.100.000	13.284	5.000.000
Cafe		0	0	0	0	0
P-kld.		0	0	0	0	0
I alt		35.380.000	3.538.000	38.918.000	470.000	176.900.000

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

F. Bilag

- Bilag I Sammenligningsbudgetter over 15 år baseret på den foreslåede finansiering
 Bilag II Sammenligningsbudgetter over 15 år baseret på fuld finansiering med 30-årigt konverterbart fastforrentet realkreditlån med afdrag