

ANDELSBOLIGFORENINGEN GRØNNE ENG

ØKONOMIOVERSIGT 08.03.2021

(41 BOLIGER SAMLET BBR BOLIGAREAL 3.961 M²)



Visualiseringen er vejledende

A. Købesum m.v.

Nøglefærdig leveret, kontant købesum

kr. 156.114.000

Købet omfatter ca. 3.961 m² (BBR-boligareal) fordelt på 41 boliger, andel af fælles adgangsareal og andel af fællesareal, samlet á gennemsnitligt ca. kr. 39.413 pr. m² BBR-boligareal. Boligernes foreløbige arealer er beregnet af Landinspektørfirmaet LE34 i overensstemmelse med reglerne i BBR-instruks, og er inklusiv andel af adgangsarealer og andel af fællesarealer.

Andelsboligprojektet bliver en del af et ejerlejlighedsprojekt med i alt 75 ejerlejligheder. Heraf indgår 41 ejerlejligheder i Andelsboligforeningen Grønne Eng.

Købesummen er incl. omkostning til tinglysning af skøde samt omkostninger til stiftelse af andelsboligforeningen. Sælger betaler et kontant beløb på maksimalt kr. 250.000 til andelsboligforeningens eventuelle egne rådgivere (advokat/tekniker).

Lånetilbud fra Jyske Realkredit er baseret på 0,5% og 1,0% obligationer til kurs 98-100 og bidrag på 0,40%. Der er i den anslåede ydelse indarbejdet en kurssikringspræmie på op til 3 kurspoint. Sælger er berettiget til at kurssikre realkreditfinansieringen, når som helst indtil andelsboligforeningens overtagelse af ejerlejlighederne. Det indhentede realkredittilbud indeholder alene krav om, at medlemmerne af Andelsboligforeningen hæfter med deres indskud. Andelsboligforeningen dækker stempelomkostninger og øvrige omkostninger til hjemtagelse af realkreditlån.

Finansieringen af anskaffelsessummen forventes tilrettelagt med et kontant indskud fra andelshaverne på 40% af anskaffelsessummen, mens resten finansieret med realkreditlån.

Realkreditfinansieringen optages som 2 stk. 30-årige lån med fast rente i lånenes løbetid.

1. prioritet optages som 30-årigt Jyske Fast Frihed, rente 1% og med afdragsfrihed i hele perioden. Hovedstol kr. 63.780.000.
2. prioritet optages som 30-årigt Jyske kontantlån, baseret på 0,5% obligationer med fast rente og afdrag i hele løbetiden. Hovedstol kr. 32.943.000.

Finansieringen er valgt med henblik på, på den ene side at tilvejebringe sikkerhed for andelsboligforeningens ydelser på lån på lang sigt, og på den anden side at udnytte muligheden for afdragsfrihed og dermed en lavere ydelse.

Betaling af låneomkostninger, kurstab og præmie for kurssikring ved lånehjemtagelse vil medføre, at *obligations*restgælden og dermed den samlede kontant erlagte købesum, vil overstige anskaffelsesværdien for ejendommen. Den regnskabsmæssige værdi af andelskronen i AB Grønne Eng må ved afslutningen af fremtidige årsregnskaber for andelsboligforeningen i en periode, forventes at ligge under kurs 100.

Den enkelte andelshaver skal stille bankgaranti eller deponere deres indskud kontant ved tegning. Garantikomkostning og eventuelt negativ rente ved deponering er ikke dækket af købesummen og andelshavernes eventuelle omkostninger ved lån til indskud i foreningen er heller ikke medfinansieret.

B Finansiering - 1. fulde driftsår forventet i 2024	Kursværdi	Ydelse 2024	Afdrag (2024)
Ejerlejlighed nr. 35-75			
1 Realkreditlån (0-40%), hovedstol kr. 63.780.000, 30-årigt, fast rente baseret på 1,0% obligationer, kurs 98,10 afrundet - 10 års afdragsfrihed <i>Hovedstolen vil stige ved kurssikring</i>	62.572.006	892.920	0
2 Realkreditlån (40-60%), hovedstol kr. 32.943.000, 30-årig kontant annuitet med fast rente baseret på 0,5% obligationer, kurs 100 <i>Hovedstolen vil stige ved kurssikring</i>	32.943.000	1.352.456	990.894
3 Indskud fra andelshaverne (60%-100%)	62.445.600	0	0
4 Hensat til stiftelsesomkostning excl. rådgivning	-1.846.606	-	-
5 Hensat til ydelsesstigning*		185.200	
I alt	156.114.000	2.430.576	990.894

*Hensættelse til ydelsesstigning *anslået på baggrund af en forventet kurssikringspræmie på op til 3 kurspoint.*

Andelshaverne hæfter alene med deres indskud. Realkreditlånene er fuldt konvertible.

Jyske Realkredit har bekræftet at *låneprovener* kan opretholdes på det tidspunkt lånet kurssikres. Køber har den fulde risiko ved lavere kurs og opnår den fuld gevinst ved højere kurs, hvilket reguleres i ydelsen på realkreditlånene og dermed boligydelsen. Det forventes, at kurssikringspræmien udgør op til 3 kurspoint. I tegningsaftalen er indeholdt den passus, at den enkelte andelsboligkøber skal genbekræfte sin tegning, såfremt ydelsen på de lån, der kan hjemtages, forøges med mere end 10% i forhold til ovennævnte ydelse.

Beslutter sælger at kurssikre realkreditfinansieringen, har Jyske Realkredit tilkendegivet velvillighed til at forhøje lån 2, således at der vil være provener til fuld finansiering af ejendommen. Restgælden vil dog stige med kurstab, og ydelsen vil blive beregnet i forhold til den afledte højere restgæld.

Et sammenligneligt budget for Andelsboligforeningen baseret på finansiering af Andelsboligforeningens køb af Andelsboligejerlejlighederne med 30-årige, konverterbart, fastforrentede realkreditlån med afdrag er vedlagt som bilag, og vil blive forelagt på den stiftende generalforsamling i Andelsboligforeningen.

I Jyske Realkredits lånetilsagn er indeholdt et vilkår, hvor Jyske Realkredit kan '*Ændre aftale om afdragsfrihed*': *Jyske Realkredit kan med 6 måneders varsel til en termin helt eller delvist opsige aftalen om afdragsfrihed og bestemme, at låntager skal påbegynde afvikling af lånet, eller at allerede aftalte afdrag forhøjes. Denne mulighed har Jyske Realkredit, såfremt værdien af den pantsatte ejendom falder, så kontantværdien af lånet samt eventuelle foranstående hæftelser i mindst 24 måneder i træk overstiger 75% af Jyske Realkredits løbende vurdering af ejendommens værdi. Med 40% eget indskud i Andelsboligforeningen Grønne Eng og med en pålydende rente på de af Jyske Realkredit ydede lån på mellem 0,5 og 1,0%, må et værdifald i den størrelsesorden anses for meget lidt sandsynligt.*

C. Budget første driftsår

Prioritetsydelse:					
1. prio.					892.920
2. prio.					1.355.983
Hensat til ydelsesstigning					181.673
Driftsudgifter:					
Ejendomsskat					467.715
Kontorhold og administration:					
Diverse gebyrer, kontorartikler m.v.					5.000
Generalforsamling og møder					5.000
Administrationshonorar					86.875
Revision, ekstern revisor					20.000
Bidrag til Ejerforeningen Grønne Eng:					
Bidrag til Ejerforeningen Grønne Eng					861.469
Boligafgifter i alt inkl. Moms					3.876.635
Bidrag til Ejerforeningen Grønne Eng omfatter:					
Dagrenovation					
Elforbrug:					
Fællesarealer, herunder elevator, fælles ventilation og belysning					
Serviceabonnementer:					
Røgopluk m.v.					
VVS (ventilation og varmeanlæg m.m.)					
Ejendomsforsikring inkl. bestyrelsesansvar (forudsat tegnet for 5 år)					
Energimærke (er udarbejdet ved ibrugtagning, gælder 10 år)					
Elevator (garantidækning i 2 år, derefter betales for lovpligtigt årligt eftersyn)					
Elevatortelefon og abonnement					
Forbrugsafgifter for fællesarealer (vand og varme)					
Delebilsordning					
Ejendomsservice:					
Vinterbekæmpelse					
Trappevask m.v.					
Reparation og vedligehold:					
Afsat til løbende reparation og vedligeholdelse af den ydre klimaskærm					
samt indvendige fællesarealer (kr. 40/m ²)					
Vedligeholdelsesplan, fornyes hvert 5. år					
Kontorhold og administration:					
Diverse gebyrer, kontorartikler m.v.					
Generalforsamling og møder					
Administrationshonorar					
Revision, ekstern revisor					
Bidrag til Grundejerforeningen Ørestad Syd:					
Bidrag til Grundejerforeningen Ørestad Syd					

Driftsudgifterne er baseret på erfaringstal. Nogle af udgifterne afholdes via ejerforeningen Grønne Eng, således eksempelvis udgifter til den lovpligtige brand- og bygningsforsikring.

D. Boligafgift

Den nødvendige boligafgift for at holde balance i driftsbudgettet, jf. punkt C, andrager kr. 3.876.634.

Boligafgift, jf. punkt E - (kr. 322.992 x 12)	3.875.892
Driftsudgifter incl. vedligeholdelse, jf. punkt C	3.876.635
Overskud / underskud	<u>743</u>

E. Oversigt over boligafgift, fordelingstal og indskud

I øvrigt bemærkes, at ydelsen på lånet er baseret på obligationskurserne januar 2021 med anslået fradrag for kurssikring. Fordelingen af 1. års ydelse på rente/bidrag og afdrag er anslået.

Bolignr.	Etage	BBR-areal	Terrasse	Kontantpris	Indskud	Foreløbig boligafgift
35	Rækkehus	125	28	4.800.000	1.920.000	10.486
36	Rækkehus	113	25	4.698.000	1.879.200	10.115
37	Rækkehus	112	37	4.698.000	1.879.200	10.075
38	Rækkehus	109	32	4.550.000	1.820.000	9.724
39	Rækkehus	108	32	4.550.000	1.820.000	9.724
40	Rækkehus	109	32	4.550.000	1.820.000	9.724
41	Rækkehus	108	32	4.550.000	1.820.000	9.724
42	Rækkehus	109	31	4.550.000	1.820.000	9.803
43	1.sal	102		3.898.000	1.559.200	8.082
44	1.sal	95		3.498.000	1.399.200	7.284
45	1.sal	80		2.998.000	1.199.200	6.039
46	1.sal	80		2.998.000	1.199.200	6.039
47	1.sal	84		3.098.000	1.239.200	6.367
48	1.sal	140		4.898.000	1.959.200	10.892
49	2.sal	102		4.075.000	1.630.000	8.312
50	2.sal	95		3.698.000	1.479.200	7.544
51	2.sal	80		3.098.000	1.239.200	6.168
52	2.sal	80		3.075.000	1.230.000	6.139
53	2.sal	80		3.025.000	1.210.000	6.074
54	2.sal	80		3.075.000	1.230.000	6.178
55	2.sal	138		5.150.000	2.060.000	11.099
56	2.sal	81		3.050.000	1.220.000	6.106
57	2.sal	77		2.925.000	1.170.000	5.904
58	3.sal	104		4.275.000	1.710.000	8.690
59	3.sal	95		3.798.000	1.519.200	7.713
60	3.sal	80		3.098.000	1.239.200	6.168
61	3.sal	80		3.075.000	1.230.000	6.139
62	3.sal	80		3.125.000	1.250.000	6.204
63	3.sal	80		3.298.000	1.319.200	6.468
64	3.sal	139		5.250.000	2.100.000	11.348
65	4.sal	104		4.025.000	1.610.000	8.366
66	4.sal	95		3.725.000	1.490.000	7.579
67	4.sal	80		3.225.000	1.290.000	6.333
68	4.sal	80		3.198.000	1.279.200	6.298
69	4.sal	80		3.198.000	1.279.200	6.298
70	4.sal	122		4.475.000	1.790.000	9.706
71	5.sal	110		4.398.000	1.759.200	9.049
72	5.sal	80		3.225.000	1.290.000	6.333
73	5.sal	80		3.225.000	1.290.000	6.333
74	5.sal	80		3.198.000	1.279.200	6.298
75	5.sal	122		4.798.000	1.919.200	10.125
		3.978	249	156.114.000	62.445.600	323.053

Indskud er som anført excl. andelshaverens eventuelle individuelle låneomkostninger til finansiering af indskud. Boligafgift er excl. el, vand, varme, tv-signal/Internet. Boligafgiften er år 1 efter overtagelsen.

F. Bilag

I henhold til Andelsboliglovens § 3 a vedlægges følgende oversigter:

Bilag I: Budget for Andelsboligforeningen baseret på de ovenfor under punkt B foreslåede finansieringsstilbud til finansiering af Andelsboligforeningens køb af Andelsboligejerlejlighederne, og omfattende samtlige poster for Andelsboligforeningens økonomi, herunder en post vedrørende de årlige udgifter til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom. Budgettet skal dække en periode på mindst 15 år fra stiftelsen.

Bilag Ia: Budget for Ejerforeningen Grønne Eng, hvor Andelsboligforeningen Grønne Eng er en integreret del med 41 ud af i alt 75 boligenheder.

Bilag II: Et sammenligneligt budget for Andelsboligforeningen baseret på finansiering af Andelsboligforeningens køb af Andelsboligejerlejlighederne med 30-årige, konverterbart, fastforrentede realkreditlån med afdrag, og omfattende samtlige poster for Andelsboligforeningens økonomi herunder en post vedrørende de årlige udgifter til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom. Budgettet skal dække en periode på mindst 15 år fra stiftelsen.

Bilag III: Vedligeholdelsesplan for de første 15 års ejertid, idet bemærkes at der er tale om en nyopført ejendom og at der i budget for Ejerforeningen Grønne Eng er indeholdt årlig vedligeholdelsesbeløb på kr. 15 pr. m² indvendige arealer og kr. 25 pr. m² udvendige arealer i henhold til vedtægterne for Ejerforeningen Grønne Eng. Overskydende midler fra den årligt indbetalte vedligeholdelsespost vil i de første år blive henlagt til fremtidige omkostninger til fornyelse, udskiftning og vedligehold.

Budget for Ejerforeningen Grønne Eng			
Dato	05.03.2021		
Budget for fællesudgifter			
34 ejerlejligheder samt 1 andelsboligforening, bestående af 41 ejerlejligheder - i alt 75 ejerlejligheder			
Alle beløb er inkl. moms		5.678 m2	
			EF
			1. driftsår
Driftsudgifter:			
Ejendomsskat	Opkræves hos den enkelte ejer		
Dagrenovation		170.000	
Elforbrug:			
Fællesarealer, herunder elevator, fælles ventilation og belysning		75.000	
Serviceabonnementer:			
Røgopluk m.v.		15.000	
VVS (ventilation og varmeanlæg m.m.)		25.000	
Ejendomsforsikring inkl. bestyrelsesansvar (forudsat tegnet for 5 år)		84.362	
Energimærke (er udarbejdet ved ibrugtagning, gælder 10 år)		0	
Elevator (garantidækning i 2 år, derefter betales for lovpligtigt årligt eftersyn)		20.000	
Elevatortelefon og abonnement		6.000	
Forbrugsafgifter for fællesarealer (vand og varme)		75.000	
Omkostninger til forbrugsregnskaber (vand og varme) er indeholdt i fordelingsregnskabet		0	
Delebilsordning		298.178	
Ejendomsservice:			
Vinterbekæmpelse		30.000	
Trappevask m.v.		256.275	
Reparation og vedligehold:			
Afsat til løbende reparation og vedligeholdelse af den ydre klimaskærm samt indvendige fællesarealer (kr. 40/m2)		294.440	
Vedligeholdelsesplan, fornyes hvert 5. år		6.000	
Kontorhold og administration:			
Diverse gebyrer, kontorartikler m.v.		5.000	
Generalforsamling og møder		5.000	
Administrationshonorar		75.625	
Revision, ekstern revisor		30.000	
Bidrag til Grundejerforeningen Ørestad Syd:			
Bidrag til Grundejerforeningen Ørestad Syd		145.584	
Fællesudgifter i alt inkl. moms			1.616.464
Driftsbudget 1. driftsår			1.616.464
Pr. tinglyst fordelingstal			285
Alle priser er oplyst i 2020, derudover henvises til udarbejdet købsaftale.			

Bilag II - 15 års sammenligningsbudget for Andelsboligforeningen Grønne Eng jfr. bilag 4.2.2a

15 års sammenligningsbudget for Andelsboligforeningen Grønne Eng																
Dato	05.03.2021															
Budget for boligaftiger																
Alle beløb er inkl. moms																
		41 andelsboliger	3.026 m ²													
		AB	AB	AB	AB	AB	AB	AB	AB	AB	AB	AB	AB	AB	AB	AB
		1. driftsår	2. driftsår	3. driftsår	4. driftsår	5. driftsår	6. driftsår	7. driftsår	8. driftsår	9. driftsår	10. driftsår	11. driftsår	12. driftsår	13. driftsår	14. driftsår	15. driftsår
Prioritetsydelse:																
1. prio. Hovedstol kr. 96.939.000 lån med fuldt afdrag 30 år		3.990.156	3.979.775	3.968.079	3.956.297	3.944.426	3.932.468	3.920.420	3.908.283	3.896.056	3.883.738	3.871.328	3.858.826	3.846.231	3.833.542	3.820.759
Driftsudgifter:																
Ejendomskat		467.715	477.069	486.610	496.342	506.269	516.395	526.723	537.257	548.002	558.962	570.141	581.544	593.175	605.039	617.139
Andel af energimærke						9.000					18.000					9.000
Andel af vedligeholdelsesplan											9.000					
Kontorhold og administration:																
Diverse gebyrer, kontortidler m.v.		5.000	5.100	5.202	5.306	5.412	5.520	5.631	5.743	5.858	5.975	6.095	6.217	6.341	6.468	6.597
Generalforsamling og møder		5.000	5.100	5.202	5.306	5.412	5.520	5.631	5.743	5.858	5.975	6.095	6.217	6.341	6.468	6.597
Administrationshonorar		86.875	88.613	90.385	92.192	94.036	95.917	97.835	99.792	101.788	103.824	105.900	108.018	110.179	112.382	114.630
Revision, ekstern revisor		20.000	20.400	20.808	21.224	21.649	22.082	22.523	22.974	23.433	23.902	24.380	24.867	25.365	25.872	26.390
Bidrag til Ejersforeningen Grønne Eng:																
Bidrag til Ejersforeningen Grønne Eng		861.469	878.698	896.272	914.198	932.482	951.131	970.154	989.557	1.009.348	1.029.535	1.050.126	1.071.128	1.092.551	1.114.402	1.136.690
Boligaftiger i alt inkl. moms		5.436.214	5.454.755	5.472.558	5.490.865	5.518.686	5.529.033	5.548.917	5.569.350	5.590.344	5.638.911	5.634.065	5.656.818	5.680.183	5.704.173	5.737.803
Driftsbudget pr. driftsår		5.436.214	5.454.755	5.472.558	5.490.865	5.518.686	5.529.033	5.548.917	5.569.350	5.590.344	5.638.911	5.634.065	5.656.818	5.680.183	5.704.173	5.737.803
Alle priser er oplyst i 2020, derudover henvises til udarbejdet købsafale.																

Bilag III - Vedligeholdelsesplan 2023-2037 Ejerforeningen Grønne Eng - svarende til i alt kr. 40 pr.m²

Ejerforeningen Grønne Eng		Vedligeholdelsesplan 2023-2037				Udvendig vedligehold			
									05.03.2021
Planlagte udvendige vedligeholdelsesopgaver									
Aktivitet	Beløb	Udførelsesår							
Rens af grønne tage, solceller og afløb	5.000	årligt							
Vedligehold træværk	60.000	årligt							
Køkkenventilation, filtre	20.000	årligt							
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Ovenstående aktiviteter	85.000	85.850	86.709	87.576	88.451	89.336	90.229	91.132	
Øvrig vedligehold (daglig drift)	45.000	45.450	45.905	46.364	46.827	47.295	47.768	48.246	
Årligt vedligeholdelsesbudget, udvendigt	130.000	131.300	132.613	133.939	135.279	136.631	137.998	139.378	
		2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	
Ovenstående aktiviteter	92.043	92.963	93.893	94.832	95.780	96.738	97.705		
Øvrig vedligehold (daglig drift)	48.729	49.216	49.708	50.205	50.707	51.214	51.726		
Årligt vedligeholdelsesbudget, udvendigt	140.771	142.179	143.601	145.037	146.487	147.952	149.432		
Gennemsnitlig årligt vedligeholdelsesbudget	139.506								
Pr. kvadratmeter årligt	24,57								
Afsættes i budget	25,00 kr. pr. kvadratmeter								
Det forudsættes, at overskydende midler fra vedligeholdelsesbudgettet i det enkelte år, hensættes til fremtidige udskiftninger/vedligehold									
Ejerforeningen Grønne Eng		Vedligeholdelsesplan 2023-2037				Indvendig vedligehold			
									05.03.2021
Planlagte indvendige vedligeholdelsesopgaver									
Aktivitet	Beløb	Udførelsesår							
Regnvandsopsamling, filterrens	10000	årligt							
Udskiftning af køkkeninventar	100000	2033							
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Ovenstående aktiviteter	10.000	10.100	10.201	10.303	10.406	10.510	10.615	10.721	
Øvrig vedligehold (daglig drift)	60.000	60.600	61.206	61.818	62.436	63.061	63.691	64.328	
Årligt vedligeholdelsesbudget, indvendigt	70.000	70.700	71.407	72.121	72.842	73.571	74.306	75.049	
		2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	
Ovenstående aktiviteter	10.829	10.937	11.046	11.157	11.268	11.381	11.495		
Øvrig vedligehold (daglig drift)	64.971	65.621	66.277	66.940	67.610	68.286	68.968		
Årligt vedligeholdelsesbudget, indvendigt	75.800	76.558	77.324	78.097	78.878	79.667	80.463		
Gennemsnitlig årligt vedligeholdelsesbudget	81.786								
Pr. kvadratmeter årligt	14,40								
Afsættes i budget	15 kr. pr. kvadratmeter								
Det forudsættes, at overskydende midler fra vedligeholdelsesbudgettet i det enkelte år, hensættes til fremtidige udskiftninger/vedligehold									