

**ANDELSBOLIGFORENINGEN GRØNNE ENG**

**ØKONOMIOVERSIGT 22.10.2021**

**(41 BOLIGER SAMLET BBR BOLIGAREAL 3.961 M<sup>2</sup>)**



Visualiseringen er vejledende

## A. Købesum m.v.

Nøglefærdig leveret, kontant købesum

kr. 156.114.000

Købet omfatter ca. 3.961 m<sup>2</sup> (BBR-boligareal) fordelt på 41 boliger, andel af fælles adgangsareal og andel af fællesareal, samlet á gennemsnitligt ca. kr. 39.413 pr. m<sup>2</sup> 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 dækning af andelsboligforeningens eventuelle egne rådgivere (advokat/tekniker).

Lånetilbud fra Jyske Realkredit er baseret på 1,0% og 1,5% obligationer til kurs 90-91 og bidrag på 0,40%. Sælger har gennemført kurssikring af den tilbudte finansiering. Der er i ydelsen derfor indarbejdet konsekvensen af den gennemførte kurssikring. Når 90% af andelene i AB Grønne Eng er tegnet kan Andelsboligforeningen indtræde i de af Sælger kurssikrede lån. De kurssikrede realkreditlån indeholder alene krav om, at medlemmerne af Andelsboligforeningen hæfter med deres indskud. Ved udbetaling af lånene dækker Andelsboligforeningen stempelomkostninger og øvrige omkostninger til hjemtagelse af realkreditlånene.

Finansieringen af anskaffessummen er tilrettelagt med et kontant indskud fra Andels-haverne på 40% af anskaffessummen, 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 1,5% og med afdragsfrihed i hele perioden. Hovedstol efter kurssikring kr. 69.102.000.
2. prioritet optages som 30-årigt Jyske kontantlån, baseret på 1,0% obligationer med fast rente og afdrag i hele løbetiden. Hovedstol efter kurssikring kr. 36.200.000.

Finansieringen er valgt med henblik på, på den ene side at tilvejebringe sikkerhed for andelsboligforeningens ydelser på lånene på lang sigt, og på den anden side at benytte 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 overstiger anskaffelsværdien 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, p.t. i år 1 beregnet til kurs 87.

Den enkelte andelshaver skal stille bankgaranti eller deponere deres indskud kontant ved tegning. Garantiomkostning 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>B Finansiering - 1. fulde driftsår forventet i 2024</b>	<b>Kursværdi</b>	<b>Ydelse 2024</b>	<b>Afdrag (2024)</b>
Ejerlejlighed nr. 35-75			
1 Realkreditlån (0-40%), hovedstol kr. 69.102.000, 30-årigt, fast rente baseret på 1,5% obligationer, kurs 90,55 afrundet - lånet kan være afdragsfrit i hele låneperioden	62.571.861	1.312.938	0
2 Realkreditlån (40-60%), hovedstol kr. 36.200.000, 30-årig kontant annuitet med fast rente baseret på 1,0% obligationer, kurs 91	32.942.000	1.525.558	866.562
3 Indskud fra andelshaverne (60%-100%)	62.445.600	0	0
4 Hensat til stiftelsesomkostning excl. rådgivning	-1.698.188	-	-
5 Beregnet overskud der tilgår AB Grønne Eng	-147.273		
I alt	<u>156.114.000</u>	<u>2.838.496</u>	<u>866.562</u>

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

Sælger har som anført i samråd med de pr. medio oktober 2021 tegnende andelshavere besluttet at kurs-sikre realkreditfinansieringen. Renten, restgælden på lånene, og ydelsen afspejler den skete kurssikring.

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 1,0 og 1,5%, må et værdifald i den størrelsesorden anses for meget lidt sandsynligt.

### C. Budget første driftsår

<b>Prioritetsydelse:</b>					
1. prio.					1.312.938
2. prio.					1.525.558
Hensat til ydelsesstigning					
<b>Driftsudgifter:</b>					
Ejendomsskat					467.715
<b>Kontorhold og administration:</b>					
Diverse gebyrer, kontorartikler m.v.					5.000
Generalforsamling og møder					5.000
Administrationshonorar					86.875
Revision, ekstern revisor					20.000
<b>Bidrag til Ejerforeningen Grønne Eng:</b>					
Bidrag til Ejerforeningen Grønne Eng					861.469
Boligafgifter i alt inkl. Moms					4.284.555
<b>Bidrag til Ejerforeningen Grønne Eng omfatter:</b>					
Dagrenovation					
<b>Elforbrug:</b>					
Fællesarealer, herunder elevator, fælles ventilation og belysning					
<b>Serviceabonnemeter:</b>					
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					
<b>Ejendomsservice:</b>					
Vinterbekæmpelse					
Trappevask m.v.					
<b>Reparation og vedligehold:</b>					
Afsat til løbende reparation og vedligeholdelse af den ydre klimaskærm samt indvendige fællesarealer (kr. 40/m <sup>2</sup> )					
Vedligeholdelsesplan, fornyes hvert 5. år					
<b>Kontorhold og administration:</b>					
Diverse gebyrer, kontorartikler m.v.					
Generalforsamling og møder					
Administrationshonorar					
Revision, ekstern revisor					
<b>Bidrag til Grundejerforeningen Ørestad Syd:</b>					
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. 4.284.555.

Boligafgift, jf. punkt E - (kr. 357.046 x 12)	4.284.552
Driftsudgifter incl. vedligeholdelse, jf. punkt C	4.284.555
Overskud / underskud	<u>-3</u>

### E. Oversigt over boligafgift, fordelingstal og indskud

I ydelsen på lånene er indregnet gennemført kurssikring i oktober 2021.

<b>Bolignr.</b>	<b>Etage</b>	<b>BBR-areal</b>	<b>Terrasse</b>	<b>Kontantpris</b>	<b>Indskud</b>	<b>Foreløbig boligafgift kurssikret lån</b>
35	Rækkehus	125	28	4.800.000	1.920.000	11.531
36	Rækkehus	113	25	4.698.000	1.879.200	11.138
37	Rækkehus	112	37	4.698.000	1.879.200	11.098
38	Rækkehus	109	32	4.550.000	1.820.000	10.715
39	Rækkehus	108	32	4.550.000	1.820.000	10.715
40	Rækkehus	109	32	4.550.000	1.820.000	10.715
41	Rækkehus	108	32	4.550.000	1.820.000	10.715
42	Rækkehus	109	31	4.550.000	1.820.000	10.794
43	1.sal	102		3.898.000	1.559.200	8.931
44	1.sal	95		3.498.000	1.399.200	8.046
45	1.sal	80		2.998.000	1.199.200	6.692
46	1.sal	80		2.998.000	1.199.200	6.692
47	1.sal	84		3.098.000	1.239.200	7.042
48	1.sal	140		4.898.000	1.959.200	11.958
49	2.sal	102		4.075.000	1.630.000	9.199
50	2.sal	95		3.698.000	1.479.200	8.349
51	2.sal	80		3.098.000	1.239.200	6.843
52	2.sal	80		3.075.000	1.230.000	6.808
53	2.sal	80		3.025.000	1.210.000	6.732
54	2.sal	80		3.075.000	1.230.000	6.848
55	2.sal	138		5.150.000	2.060.000	12.221
56	2.sal	81		3.050.000	1.220.000	6.770
57	2.sal	77		2.925.000	1.170.000	6.541
58	3.sal	104		4.275.000	1.710.000	9.621
59	3.sal	95		3.798.000	1.519.200	8.540
60	3.sal	80		3.098.000	1.239.200	6.843
61	3.sal	80		3.075.000	1.230.000	6.808
62	3.sal	80		3.125.000	1.250.000	6.884
63	3.sal	80		3.298.000	1.319.200	7.186
64	3.sal	139		5.250.000	2.100.000	12.492
65	4.sal	104		4.025.000	1.610.000	9.243
66	4.sal	95		3.725.000	1.490.000	8.390
67	4.sal	80		3.225.000	1.290.000	7.035
68	4.sal	80		3.198.000	1.279.200	6.995
69	4.sal	80		3.198.000	1.279.200	6.995
70	4.sal	122		4.475.000	1.790.000	10.681
71	5.sal	110		4.398.000	1.759.200	10.007
72	5.sal	80		3.225.000	1.290.000	7.035
73	5.sal	80		3.225.000	1.290.000	7.035
74	5.sal	80		3.198.000	1.279.200	6.995
75	5.sal	122		4.798.000	1.919.200	11.170
		3.978	249	156.114.000	62.445.600	357.046

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 kurssikrede finansieringstilbud 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. m<sup>2</sup> indvendige arealer og kr. 25 pr. m<sup>2</sup> 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.



		<b>Budget for Ejerforeningen Grønne Eng</b>			
Dato	05.03.2021				
<b>Budget for fællesudgifter</b>					
34 ejerlejligheder samt 1 andelsboligforening, bestående af 41 ejerlejligheder - i alt 75 ejerlejligheder					
Alle beløb er inkl. moms				5.678	m2
					<b>EF</b>
					<b>1. driftsår</b>
<b>Driftsudgifter:</b>					
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	
<b>Ejendomsservice:</b>					
Vinterbekæmpelse				30.000	
Trappevask m.v.				256.275	
<b>Reparation og vedligehold:</b>					
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	
<b>Kontorhold og administration:</b>					
Diverse gebyrer, kontorartikler m.v.				5.000	
Generalforsamling og møder				5.000	
Administrationshonorar				75.625	
Revision, ekstern revisor				30.000	
<b>Bidrag til Grundejerforeningen Ørestad Syd:</b>					
Bidrag til Grundejerforeningen Ørestad Syd				145.584	
<b>Fællesudgifter i alt inkl. moms</b>				1.616.464	
<b>Driftsbudget 1. driftsår</b>				1.616.464	
<b>Pr. tinglyst fordelingstal</b>				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:	22.10.2021															
Budget for boligafgifter																
Alle beløb er inkl. moms		41 andelsboliger														
	AB	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	
	4.457.376	4.447.386	4.437.224	4.426.885	4.416.366	4.405.664	4.394.777	4.383.700	4.372.432	4.360.967	4.349.303	4.337.437	4.325.364	4.313.082	4.300.587	
<b>Prioritetsydelse:</b>																
1. prio. Hovedstol kr. 95.515.000 lån med fuldt afdrag 30 år																
<b>Driftsudgifter:</b>	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	
Ejendomsstat										28.000						
Andel af energiudgifter					9.000					9.000						9.000
<b>Kontorhold og administration:</b>																
Diverse gebyrer, kontorartikler mv.	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	20.800	21.224	21.649	22.082	22.523	22.974	23.433	23.902	24.380	24.867	25.365	25.872	26.390	
<b>Bidrag til Ejersforeningen Grønne Eng:</b>																
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	
<b>Boligafgifter i alt inkl. moms</b>	5.903.434	5.922.366	5.941.703	5.961.453	5.990.626	6.002.230	6.023.273	6.044.767	6.066.719	6.116.141	6.112.040	6.135.429	6.159.316	6.183.713	6.217.630	
<b>Driftsbudget pr. driftsår</b>	5.903.434	5.922.366	5.941.703	5.961.453	5.990.626	6.002.230	6.023.273	6.044.767	6.066.719	6.116.141	6.112.040	6.135.429	6.159.316	6.183.713	6.217.630	
Alle priser er oplyst i 2021, derudover henvises til udarbejdet købsaftale.																

Bilag III - Vedligeholdelsesplan 2023-2037 Ejerforeningen Grønne Eng - svarende til i alt kr. 40 pr.m<sup>2</sup>

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									