

3. marts 2014

## Informationsbrev

Til interesserede, som henvender sig om vor andelsboligforening.

Først vil vi udtrykke vor glæde over, at I har fundet frem til os og gerne vil vide mere. Til orientering har vi lige nu flere huse, som er ledige. Dette skyldes et sammenfald af tilfældigheder - en er død og tre er i efteråret flyttet på plejehjem. Vi har ikke udbudt husene før nu, da vi netop i efteråret har lavet en låneomlægning, som grundet den lave rente, væsentligt har ændret andelsboligforeningens økonomi. Det er først nu pr. 1. jan. vi har det fulde overblik over forbedringen - derfor først udbuddet nu. Den væsentlige ændring kan ses af vedlagte regnskabs- og budgetoversigt.

Husene skal ses ligesom fælleshuset bør ses. Vi viser gerne frem – I skal blot aftale tidspunkt med os. Vi fortæller også gerne om alle aktiviteterne, som foregår i Tjørnen.

Nedenfor lidt videre information af generel karakter, som er væsentlig for alle interesserede:

### Lånene i Tjørnen:

Ved låneomlægningen i efteråret fik vi følgende lån hos Nykredit:

1. et fastforrentet lån med afdrag	6.100.000
2. et afdragsfrit F-10 lån	12.600.000
3. et afdragsfrit F-1 lån, som er rentesikret med en renteswap på	8.500.000

Det giver et samlet lån på 27.200.000. Den sidste offentlige vurdering er 54.438.000, som fremgår af seneste regnskab for 2013.

### Årsagen til omlægningen

Vi har tidligere - før finanskrisen - haft den holdning, at vi som seniorer ikke nødvendigvis skulle spare op, så afdragene på lånene har vi valgt siden 2007 at refinansiere. Dette gav et fast underskud på regnskaberne. Nu er tiderne anderledes. Vi har derfor lagt lånene om, så vi med budget 2014 og fremover får balance i vore regnskaber.

Den omtalte renteswap udløber med 2016. Den har været dyr for os, og en sådan tegner vi ikke igen. Den til trods, har vi nu overskud på regnskabet. Når renteswappen udløber, får vi et stort overskud på budgettet med mindre renten stiger markant. Værdien af andelsbeviset forventes derfor opskrevet til den tid.

### Boligafgiften

Boligafgiften er pr.1. jan. 2014 på 7.277 pr. måned for et 100 m<sup>2</sup> hus og 7.152 pr. måned for et 90 m<sup>2</sup> hus. Boligafgiften indeholder alle udgifter til drift af fælleshus, vedligeholdelse af alle ydre arealer med undtagelse af de små forhaver, ydre vedligeholdelse af andelsboligerne, samt alle

forsikringer med undtagelse af andelshavernes egne indboforsikringer. D.v.s. den enkelte andelshaver skal kun betale for indvendig vedligeholdelse, samt eget forbrug af el, vand og varme i andelsboligerne. Da husene er velisolerede vil varmeregnskabet på årsbasis være på ca. 8.000 kr.

### **Andelsbeviset**

Andelsbeviserne ligger prismæssigt i dag noget under det niveau, som er angivet i seneste regnskab. Det skyldes det forhold, at den offentlige ejendomsvurdering på den samlede ejendom er vurderet for højt. Med vurderingerne i dag forventes andelsbeviserne at koste mellem 700.000 og 800.000 afhængigt af ejendommens beliggenhed og stand. Prisen vil blive endelig fastsat ved en forhandling mellem sælger og køber.

### **Hvis I er interesseret i en andelsbolig**

Dersom I her og nu er interesseret i en andelsbolig i vort bofællesskab, vil vi foreslå, at I vender tilbage og kontakter bestyrelsen ved

Jes Retbøll – formand for bestyrelsen på tlf. 26 25 11 09 eller på mail: [jes.retboell@oncable.dk](mailto:jes.retboell@oncable.dk)

I kan gøre følgende:

1. Kontakte bestyrelsen for en besigtigelse af ledige huse eller se vort fælleshus. Det kan være at børn eller nær familie er interesseret og gerne vil hjælpe med vurdering eller råd. De vil også være velkomne.
2. Kontakte bestyrelsen for yderligere informationer.
3. Indsende bud på køb af andelsbeviset til bestyrelsen. Bestyrelsen vil så forelægge sælger jeres bud.
4. I kan ønske en direkte drøftelse med sælger, og dette vil bestyrelsen formidle.

Også i forhold til de huse, som er udbudt gennem ejendomsmægler, kan I kontakte bestyrelsen, som vil formidle det nødvendige.

### **Til videre orientering vedhæftes denne mail følgende:**

1. Dette Informationsbrev
2. Seneste regnskab – der er for 2012.
3. Regnskabs- og budgetoversigt – her er forventet budget for 2014 udarbejdet af bestyrelsen efter låneomlægningen i efteråret; det skal dog endelig vedtages på generalforsamling d. 27. marts 2014.

Vi tilråder i alle salg, at I kontakter jeres advokat eller jeres bank, og beder ham/hende/den om at rådgive jer.

### **Interesselliste**

Til orientering har vi en interesselliste, som vi vil tillade os at sætte jer på. Så vil I modtage nyhedsbreve, og I kan følge med i, hvordan det går med salg og andre generelle forhold for vor andelsforening. Ønsker I ikke at stå på denne liste, skal I blot informere os om det, og vi vil slette jer af maillisten.

Vi håber, at I fortsat er interesserede, og vi hører gerne videre fra jer.

På andelsbestyrelsens vegne  
Jes Retbøll