

”Tjørnen”, Kirkepladsen 9, 8541 Skødstrup

Andelsboligforeningen

Hjemmesiden: [www.tjornen.dk](http://www.tjornen.dk)

---

28. marts 2014

## Nyhedsbrev nr. 2

Til orientering afholdt vi torsdag d. 27. marts generalforsamling. Ved den blev der besluttet flere væsentlige ting, ligesom vi nu har fået et generalforsamlingsgodkendt budget for 2014.

Ved det åbne hus arrangement vi afholdt i slutningen af januar kom der rigtig mange, som viste interesse for vor andelsboligforening. Der var stor spørgelyst, og vi informerede så godt vi kunne på dette tidspunkt. Efterfølgende sendte vi det første nyhedsbrev til dem, vi fik noteret på vor liste, med de informationer, vi ikke kunne give på dagen. Her kunne man få informationerne om lånene, huslejen, m.v. på skrift.

### Den ordinære generalforsamling d. 27. marts i år.

Vi fik drøftet flere meget væsentlige ting for både andelshaverne og for mulige kommende købere.

- Regnskabet for 2013 blev godkendt og viste et lille underskud på ca. 25.000, og ved budgettet for 2014 som også blev godkendt, budgetteres der for første gang i mange år med et mindre overskud. Dette skyldes den låneomlægning, som blev foretaget i efteråret 2013.
- Vi drøftede meget salget af de ledige huse. Det var den generelle opfattelse, at en af hovedårsagerne til, at husene ikke allerede var solgt, ikke var manglende interesse for vort bofællesskab, men prisusikkerhed på andelsbeviserne. Nogle var udbudt til meget høje priser og nogle var udbudt noget billigere. Andelsbestyrelsen havde derfor forslag om **max-priser på andelsbeviserne**. Man enedes om at udbyde andelsbeviserne for to af husene, som vises frem til nyt åbent hus søndag d. 6. april, til meget reducerede priser, da man gerne vil have dem hurtigt solgt. De nye priser er:

- for 100 m<sup>2</sup> hus                      650.000 kr. + tillæg for tilkøb
- for 90 m<sup>2</sup> hus                         625.000 kr. + tillæg for tilkøb

Med denne kraftige nedjustering af priserne på andelsbeviserne, og med balance i budgetterne fremover, tror vi på at husene bliver solgt ret hurtigt.

- Boligafgiften blev ligeledes på generalforsamlingen sat ned, så den nu er på samme størrelse, som den var i 2012. Boligafgifterne er nævnt nedenfor.

### Lånene i Tjørnen:

Ved låneomlægningen i efteråret fik vi følgende lån hos Nykredit:

- |  |            |
|--|------------|
| 1. et fastforrentet 30 årigt lån med afdrag                  | 6.100.000  |
| 2. et afdragsfrit F-10 lån med udløb af afdragsfrihed i 2023 | 12.600.000 |
| 3. et afdragsfrit F-1 lån, med renteswap, som udløber 2016   | 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.

### **Boligafgiften**

Boligafgiften er pr.1. jan. 2014 på 7.277 pr. måned for et 100 m2 hus og 7.152 pr. måned for et 90 m2 hus. Boligafgiften indeholder alle udgifter til drift af fælleshus, vedligeholdelse af alle ydre arealer med undtagelse af de små forhaver, ydre vedligeholdelse af andelsboligerne, renovation ved fælleshus og ved 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 disse er velisolerede, vil varmeregnskabet på årsbasis være på ca. 8 - 9.000 kr.

### **Andelsbeviset**

Andelsbeviserne udbydes prismæssigt i dag på ca. det halve af, hvad de er opført til i regnskabet. Det skyldes det forhold, at den offentlige ejendomsvurdering på den samlede ejendom er vurderet meget højt. Med vurderingerne i dag forventes andelsbeviserne at koste mellem 600.000 og 700.000 afhængigt af ejendommens størrelse, beliggenhed og stand – se ovenfor. Prisen vil blive endelig fastsat ved en forhandling mellem sælger og køber.

### **Hvis du/I er interesseret i en andelsbolig i Tjørnen**

Dersom du/ I her og nu er interesseret i en andelsbolig i vort bofællesskab, vil vi foreslå, at I kommer til åbent hus d. 6. april eller 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. Komme til vort åbent hus d. 6. april fra kl. 14.00 – 16.00 på Kirkepladsen 9, Skødstrup.
2. 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.
3. Kontakte bestyrelsen for yderligere informationer.
4. Indsende bud til bestyrelsen på køb af andelen i et bestemt hus. Bestyrelsen vil så forelægge sælger jeres bud.
5. I kan ønske en direkte drøftelse med sælger - det vil bestyrelsen formidle.

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

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

**Nyt åbent hus arrangement søndag d. 6. april kl. 14.00-16.00.  
I er velkomne, hvis I ønsker at møde os igen og få en snak om bofællesskabet.**

På andelsbestyrelsens vegne  
Jes Retbøll