# **”Tjørnen”,** Kirkepladsen 9, 8541 Skødstrup

#### **Andelsboligforeningen**

#####

28. marts 2014

**Information**

Til interesserede, som besøger vor hjemmeside eller henvender sig om vor andelsboligforening.

**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 efter nytår, da vi i efteråret fortog en låneomlægning, som grundet den lave rente, væsentligt har ændret andelsboligforeningens økonomi.

**Husene skal ses ligesom fælleshuset bør ses.** Vi har åbent hus d. 6. april, men vi viser gerne frem, når det kan passe jer – I skal blot aftale tidspunkt med os. Vi fortæller også gerne om alle aktiviteterne, som foregår i Tjørnen.

**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 i nogle år 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 med budget 2014 overskud på regnskabet. Når renteswappen udløber, får vi et stort overskud på budgettet. Værdien af andelsbeviset forventes derfor opskrevet til den tid.

**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 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 600.000 og 700.000 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 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

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 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.

**Interesseliste**

Til orientering har vi en interesseliste, som vi gerne vil skrive jer på. Vi har ingen venteliste.

Man vil modtage nyhedsbreve, og du/I kan derved følge med i, hvordan det går med salg og andre generelle forhold for vor andelsforening. Er I kommet på listen og ikke ønsker at stå på denne liste, skal I blot informere os om dette, og vi vil slette dig/ jer af maillisten.

På andelsbestyrelsens vegne

Jes Retbøll