

AB Rørmosen 2

Referat af ordinær generalforsamling 2024 i AB Rørmosen 2

Søndag, den 28. april 2024, kl. 13.00 - 16.00

På græsset ved Rørmosevej nr. 47

Referatet:

Referatet er skrevet under henvisning til indkaldelsens materiale og bilag til de enkelte punkter. Alle bilag, bortset fra Årsrapporten er vedlagt som bilag i dette referat.

Malthe Schultz- Petersen
- Formand

Peter Larsen
- Bestyrelsesmedlem

Annette Fisker Jensen
- Bestyrelsesmedlem

Henrik Priegel
- Bestyrelsesmedlem

Anders Thøgersen
- Bestyrelsesmedlem

Jesper Juhl
- Dirigent

AB Rørmosen 2

Dagsorden:

1. Valg af referent.

- Henrik nr. 59 er valgt til referent.

2. Valg af dirigent

- Jesper nr. 51 blev valgt til dirigent.
- Følgende andele er repræsenteret: 35, 26, 51, 41, 47, 28, 45, 37, 57, 59, 61, 53, 55, 32, 34, 24, 43, - 17 i alt
- Fuldmagter: 63, 39, 38, 40, 30, 49 - 6 i alt
- 23 stemmeberettigede repræsenteret.

3. Bestyrelsens beretning

- v/formand Malthe Schulz-Petersen.
 - Se Bestyrelsens beretning (**Bilag A**)

Bestyrelsens beretning blev fremlagt

4. Forelæggelse af årsregnskab for 2023, samt godkendelse af årsregnskab,

- v/kasserer Anders Thøgersen
 - Se Årsrapport ([Link](#))
 - Se desuden Overordnet Regnskab (**Bilag B**)

Årsregnskabet blev godkendt af generalforsamlingen.

5. Forelæggelse af drift-& likviditetsbudget for 2024 til godkendelse,

- v/kasserer Anders Thøgersen
 - Se Budget 2024 (**Bilag C**)

Drift- og likviditetsbudgettet blev godkendt af generalforsamlingen.

6. Valg af revisor.

- Bestyrelsen anbefaler Grant Thornton (Nuværende Revisor)

Generalforsamlingen godkendte valg af revisor

7. Udvalgenes beretning

- AB2's medlemskab af OG, v/ Annette Fisker.

Der er ikke indkommet nogle forslag til OG's generalforsamling. Der er blevet et godt samarbejde i OG. Der bliver blandt andet repareret på vores veje

AB Rørmosen 2

8. Forslag fra bestyrelse vedrørende Økonomi

8A. Omlægning af lån fra Jyske Bank (tidligere Handelsbanken) Til Nordea

- Se Omlægning af Lån (**Bilag D**)

Forslag 3 i finansieringsoplægget blev enstemmigt vedtaget af generalforsamlingen.

8B. Ændring (Hævelse) af Andelsafgift på 12%, Fra 1. juli 2024

- Se Ændring af Andelsafgift (**Bilag E**)

Hævelsen af andelsafgiften blev enstemmigt vedtaget af generalforsamlingen.

9. Valg af bestyrelse og suppleanter

- På valg
 - Bestyrelsesmedlem Anders Thøgersen, Rørmose Parkvej 28
 - Bestyrelsesmedlem Annette Fisker, Rørmose Parkvej 26
 - Bestyrelsesmedlem Henrik Priegel, Rørmosevej 59
 - Suppleant Betina Helverskov
 - Suppleant Mette Juhl

Generalforsamlingen vælger alle ovenstående medlemmer til at fortsætte bestyrelsesarbejdet.

- Ikke på valg
 - Bestyrelsesmedlem Malthe Schultz
 - Bestyrelsesmedlem Peter Larsen

10. Gennemgang af nuværende Vedtægter og Husorden

- v/næstformand Peter Larsen

Peter gennemgik de punkter, som bestyrelsen synes, at andelshaverne skal have specielt fokus på fremadrettet.

11. Valg til festudvalget og dato for sommerfest

- Til festudvalget blev valgt: Festudvalget fortsætter, Anja 47, Mette 51, Bettina 49. Udvalget suppleres med Camilla 45.
- Dato for sommerfesten er den 31. august 2024

12. Eventuelt.

- Ønske om bord og bænke blev drøftet. Der blev aftalt, at der skal stilles et forslag til GF næste år.

AB Rørmosen 2

Bilag A

Bestyrelsens beretning 2023

Velkommen til Generalforsamlingen AB/Rørmosen2

Året har været præget af høj aktivitet der har været afholdt 11 bestyrelsesmøder. Alle referaterne ligger på hjemmesiden, lige som Regnskab og Valuarvurderingen.

I min Årsberetning vil jeg komme ind på aktiviteter, som bestyrelsen har været involveret i i årets løb.

På forsiden af vores Hjemmeside finder i Velkomstskrivelsen til alle Andelshaverne hvor bl.a. regler og retningslinjer beskrives. Ligeledes kan I finde vores Vedtægter, Vedligeholdelsesplan og foreningens vedtægter på hjemmesiden.

Vi vil gennemgå regnskab, budget, Beretning fra OG. Der er forslag fra Bestyrelsen vedr. økonomien og der skal være valg til bestyrelsen.

Vi vil også bruge lidt tid på at gennemgå vores vedtægter og Husorden

1. Møder/intro til Generalforsamlingen:

På vores hjemmeside kan I følge med i bestyrelsens arbejde - og I er velkommen til at deltage i den første 1/2 time på hvert bestyrelsesmøde der afholdes fra kl. 18.30 – 21.00. Datoerne vil blive meldt ud på hjemmesiden. Bestyrelsesmødernes datoer ligger på hjemmesiden, her kan I også se på hvilken adresse møderne holdes på. Det foregår på skift hos de enkelte bestyrelsesmedlemmer.

Referater fra tidligere generalforsamlinger ligger på vores

hjemmeside, sammen med årsrapport, revisionsberetning og valuarrapport. Vi har en Facebookside, som både andelshaverne og bestyrelsen bruger til at orientere og informere hinanden.

På denne generalforsamling er der nogle pkt. som der skal stemmes om, bla. pkt. 8. vedr. forslag fra bestyrelsen om vores økonomi og valg til bestyrelsen.

2. Henvendelser fra Andelshavere:

Der har ikke været nogle henvendelser.

2 Andelshavere har søgt om ændringer af deres boligen m.m. som bestyrelsen har behandlet.

3. Salg:

Der har ikke været noget køb eller salg i perioden.

Vores venteliste er fuld og sidste bolig blev solgt fra ventelisten. Husk altid at ventelisten skal spørges først i forbindelse med salg.

4. Telt:

Der blev på sidste generalforsamling besluttet at købe et nyt partytelt, dette er købt. Det blev brugt til vores sommerfest i sommers.

AB Rørmosen 2

5. Gartner/OG:

Kommunens gartner kommer regelmæssigt og beskærer området ved Fredskoven og tilser søen på Rørmosevej iht. EU-regler, som Habitatområdet.

Vores egen gartner har vi nogle udfordringer med i øjeblikket, men det vil Annette komme nærmere ind på under pkt.8 , nyt fra bla. OG..

6. Gasfyr:

I 2021 fik vi udskiftet vores gamle Gasfyr efter 17 år - med et nyt ELCO-gasfyr, som nu har kørt i snart 3 år. Fyret er med balanceret aftræk, som giver en bedre gas forbrænding og dermed en besparelse. Vi har et godt samarbejde med firmaet Gastech vedr. serviceringen af fyrene,

Gastech havde dog en anden serviceplan end den de tidligere havde meldt ud, så der opstod noget forvirring det beklager vi. Men det skulle være rettet nu.

7. CNS-genvækst:

Vores CNS-energi anlæg Nilan-genvækst/varmtvandsbeholder er blevet serviceret. Det hedder nu Modlys. Det gik bedre i år med at komme rundt til alle andelshavere. Vores anlæg skal serviceres hvert år og hver andelshavere skal tilse sit anlægs filter jævnligt for støv m.m.

8. P-båse:

P-båse er blevet op malet.

9. Vedligeholdelse af murværket:

Bestyrelsen har lavet en ny aftale med et firma, som vil servicere vores murværk iht. Vedligeholdelsesplan og følger løbende op på diverse vedligeholdelser 1 gang om året.

10. TDC-fiberNet:

Der har været nogle store udfordringer med installationen af Fibernet, som nu gerne skulle være løst. Alle dem som mangler at få monteret en boks, skulle nu havde fået besked.

11. Vandmåler.

Vandmålerne er blevet udskiftet med digital måler som aflæses centralt.

12. P-plads skilte:

Dem som har fået ny bil har kunne få skiftet deres P-skilt ud ved henvendelse til Peter.

13. Arbejdsdage:

Bestyrelsen vil også i år invitere til en arbejdsdag, som bliver lørdag den 1. juni Kl. 10-14. Opgaverne bliver at få ordnet vores hjørner på græsplænen ved 63 -35 og få ryddet op rundt omkring på de grønne arealer, rense sålbænke, lagt flis ud m.m.

Bestyrelsen vil sørge for øl og vand. Der bliver sat grill op, hvor man kan tilberede sin egen mad. Vi håber der vil være stor tilslutning til dette.

14. Der er igen i år valg til bestyrelsen:

Mere om det senere

AB Rørmosen 2

Bilag B

Regnskab Overordnet

Regnskab for 2023

Regnskab:

Element	2022	2023	Kommentar
Andelskrone & Værdi			
Andelskrone	4,98	5,04	Andelsværdi steget minimalt Vurdering faldet ca. 250.000 på ejendommene
Andelsværdi, A3 (106m2)	1.446.406	1.463.574	
Andelsværdi, A1 & A2 (110m2)	1.556.150	1.574.621	
Ejendomsvurdering	67.020.000	66.800.000	
Likvide midler, gæld, mm.			
Gæld til Banken/Realkredit	29.315.901	28.888.585	Afbetaling som planlagt
Hensættelse til vedligehold	611.431	693.031	
Likvid beholdning	1.047.370	1.369.496	
Driftskapital	435.939	676.465	

Budget 2023 overfor Regnskab

Element	Budget	Årsrapport	Kommentar
Indtægter	1.763.892	1.764.292	Flere på ventelisten
Driftsudgifter	467.862	460.514	
• Uden vedligehold			
• Uden gasfyr, mm			
Vedligehold	115.000	65.901	Ingen maler, hvorfor der bliver en ekstra udgift herfor i 2024
• Inkl. Gasfyr, mm.			
Administrationsomkostninger	94.000	71.683	Flere udgifter var lavere end ventet
Istandsættelse, mm.	0	0	Ingen projekter i 2023
• Maling			
• Hjertestartere			
Finansielle omkostninger	415.000	412.323	
• Bidrag & Renter			
Prioritetsgæld	420.000	427.315	Fortsat stigende afbetaling
• Afdrag			

AB Rørmosen 2

Regnskab for AB Rørmosen II – 2024

	Budget	Regnskab	Difference
Indtægter	1.763.892,00	1.764.292,00	400,00
Boligafgift: 25 andele i alt fordelt således * 7 andele på 106 m ² 5663 kr. pr. md. * 18 andele på 110 m ² 5950 kr. pr. md.	1.760.892,00	1.760.892,00	0,00
Gebyr for venteliste (9x)	3.000,00	3.400,00	400,00
Driftsudgifter	- 582.861,88	- 526.415,00	56.446,88
Ejendomsskat inkl. dagrenovation	- 367.861,88	- 367.862,00	- 0,12
Forsikring - ejendom	- 50.000,00	- 42.652,00	7.348,00
Kontingent grundejerforening (OG)	- 50.000,00	- 50.000,00	0,00
Vedligehold:	- 115.000,00	- 65.901,00	49.099,00
* Service & Vedligehold på fyr & Nilan	- 50.000,00	- 34.269,00	15.731,00
* Øvrige vedligeholdelse (Murer, VVS, Gartner, mm.)	- 50.000,00	- 25.450,00	24.550,00
* Andre udlæg (Små-artikler; vindueskit, telte, etc.)	- 15.000,00	- 6.182,00	8.818,00
Administration	- 94.000,00	- 71.683,00	22.317,00
Bankgebyr, inkl. Porto	- 1.500,00	- 2.250,00	- 750,00
Revision og regnskabsassistance	- 20.000,00	- 20.500,00	- 500,00
Bogholder	- 15.000,00	- 8.915,00	6.085,00
Bestyrelsesmøder og generalforsamling	- 10.000,00	- 6.860,00	3.140,00
Kontingent til ABF	- 7.500,00	- 7.070,00	430,00
Forsikring, bestyrelse, o.a.	0,00	0,00	0,00
Vurderingsomkostninger	- 20.000,00	-14.450,00	5.550,00
Hjemmeside, Kontorartikler mm.	- 5.000,00	- 648,00	4.352,00
Sommerfest	- 15.000,00	- 10.990,00	4.010,00
Finansiering & Opsparing	- 916.600,00	- 921.238,00	- 4.638,00
Udgifter; Finansiering (Renter & Bidrag) * Nordea: 376.057,13 * Handelsbanken: 36.273,45	- 415.000,00	- 412.323,00	2.677,00
Afdrag på lån i alt	- 420.000,00	- 427.315,00	- 7.315,00
Hensættelser til fremtidig vedligehold	- 81.600,00	- 81.600,00	0,00
Årets resultat	170.430,12	244.956,00	74.525,88
Årets resultat (eks. Istandsættelse, mm.)	170.430,12	244.956,00	74.525,88
Finansiering & Opsparing	- 916.600,00	- 921.238,00	- 4.638,00
Udgifter: Driftsudgifter	- 582.861,88	- 526.415,00	56.446,88
Udgifter: Administration	- 94.000,00	- 71.683,00	22.317,00
Udgifter: Istandsættelse, mm.	0,00	0,00	0,00
Indtægter	1.763.892,00	1.764.292,00	400,00

AB Rørmosen 2

Bilag C

Budget 2024

Indtægter	kr. 1.869.564,00
Boligaft, med 12% stigning i H2 25 andele i alt fordelt således <ul style="list-style-type: none">7 andele på 106 m²<ul style="list-style-type: none">5663 Kr. pr. md. (Januar-Juni)6343 Kr. pr. md. (Juli-December)18 andele på 110 m²<ul style="list-style-type: none">5950 Kr. pr. md. (Januar-Juni)6664 Kr. pr. md. (Juli-December)	kr. 1.866.564,00
Gebyr for venteliste (15x)	kr. 3.000,00
Driftsudgifter	-kr. 601.646,75
Ejendomsskat inkl. Dagrenovation <ul style="list-style-type: none">Grundskyld: 251.317,75Ejendomsbidrag: 95.329	-kr. 346.646,75
Forsikring <ul style="list-style-type: none">EjendomAnsvar (Bestyrelsen)Arbejdsskade (arbejdsdage, mm)	-kr. 65.000,00
Kontingent grundejerforening (OG)	-kr. 50.000,00
Vedligehold:	-kr. 140.000,00
<ul style="list-style-type: none">Service & Vedligehold på fyr & NilanØvrige vedligeholdelse (Murer, VVS, Gartner, mm.)Andre udlæg (Små-artikler; vindueskit, telte, etc.)	-kr. 50.000,00 -kr. 75.000,00 -kr. 15.000,00
Administration	-kr. 96.500,00
Bankgebyr, inkl. Porto	-kr. 1.500,00
Revision og regnskabsassistance	-kr. 20.000,00
Bogholder	-kr. 15.000,00
Bestyrelsesmøder og generalforsamling	-kr. 15.000,00
Kontingent til ABF	-kr. 7.500,00
Vurderingsomkostninger	-kr. 20.000,00
Hjemmeside, Kontorartikler mm.	-kr. 2.500,00
Sommerfest	-kr. 15.000,00
Finansiering & Opsparing	-kr. 966.545,00
Udgifter; Finansiering (Renter & Bidrag) <ul style="list-style-type: none">Nordea Fast forrentet: 376.545,00Nordea (F3, 3 mdr, nyt lån): 125.000Handelsbanken (F5, 9 mdr, udløber): 30.000	-kr. 531.545,00
Afdrag på lån i alt	-kr. 435.000,00
Hensættelser til fremtidigt vedligehold	kr. 0,00
Årets resultat	kr. 204.872,25
Finansiering & Opsparing	-kr. 966.545,00
Udgifter: Driftsudgifter	-kr. 601.646,75
Udgifter: Administration	-kr. 96.500,00
Indtægter	kr. 1.869.564,00

AB Rørmosen 2

Bilag D

Omlægning af Lån

Forslag:

Bestyrelsen vil omlægge nuværende F5 lån hos Jyske Bank (Tidligere Handelsbanken), når nuværende F5 skal omlægges i Oktober 2024.

- Nuværende Lån
 - Bank: Jyske Bank
 - Type: F5 med afdragsfrihed 5 år endnu
 - Rentesats: Variabel
 - Bidragssats: 0,58%
 - Tilpasning Hver 5. år

- Lån som bestyrelsen vil omlægge til
 - Bank: Nordea
 - Type: S3 med afdragsfrihed 10 år endnu
 - Rentesats: Variabel
 - Bidragssats: 0,38%
 - Tilpasning Hver 3. år
- Se endvidere Nordea Tilbud (**Bilag F**)

Bevæggrund:

Med refinansiering af det nuværende afdragsfrie lån hos Jyske Bank (Tidligere Handelsbanken), stiger den årlige ydelse på lånet.

- Nuværende ydelse: Omkring 36.000 (pr. år)
- Ydelse pr. 2025-01-01: Omkring 500.000 (pr. år)

Lånet skal refinansieres (Hver 5. år med Jyske Bank), og de kurser og renter vi kigger på, er en del højere end tidligere.

Bestyrelsen ser gerne at vi optager et nyt lån hos Nordea, i stedet for det nuværende hos Jyske bank

- Ved at samle lånene, kan vi få en nedsat bidragssats på BEGGE lån (via har ud over flekslånet, også et fast forrentet lån på ca. 14M kr.)
 - Nedsætning på bidragssats fra ,58 → 0,38 betyder ca. kr. 30.000 for de to lån (Samlet kr. 60.000)
- Ved at samle vores bankforretning undgår vi at betale for ekstra ydelser hos Jyske Bank

Da renteniveauet er højt for tiden, vil vi helst ikke lægge os fast i hhv. 30 eller 5 år, men 3 år, som vi kan overskue i forhold til økonomi og budget

AB Rørmosen 2

Bilag E

Hævelse af Andelsafgift

Forslag:

Bestyrelsen vil hæve andelsydelsen for alle andelshaverne med 12% fremadrettet, med effekt fra 1/7-2024.

Med udgangspunkt i budget, lægger bestyrelsen op til en hævelse af den månedlige boligydelse på 12% fra 1. juli 2024

- **106 m2**
 - Nuværende: 5.663
 - Fra 2024-07-01: 6.343
- **110 m2**
 - Nuværende: 5.950
 - Fra 2024-07-01: 6.664

Bevæggrund:

Med refinansiering af det nuværende afdragsfrie lån hos Jyske Bank (Tidligere Handelsbanken), stiger den årlige ydelse på lånet.

- Nuværende ydelse: Omkring 36.000
- Ydelse pr. 2025-01-01: Omkring 500.000

Set i forhold til andelsydelsen, er den faldet igennem de sidste 7 år, og med denne ændring, vil der stadig have været et fald på ~17%

Vi har siden 2017 reguleret andelsydelsen ned

Størrelse	2017	2023	Fald i %	Ved 12%	Fald siden 2017
110M2	96.348	71.400	~26%	79.968	~17%
106M2	91.260	67.956	~26%	76.116	~17%

Ved nuværende budget (se budget for 2024, og næste side om oversigt for 2025→2027), vil der i 2024 være et overskud i budgettet, som kan benyttes til at minimere trækket på vores samlede opsparede midler, i de følgende 3 år (2025, 2026 & 2027), hvorefter lån, mm. Skal genforhandles

År	Med 12% hævelse af andelsafgift	Uden hævelse af andelsafgiften
2024	204.872	94.200
2025	-55.122	-266.466
2026	-70.122	-281.466
2027	-85.122	-296.466
Samlet 2024-2027	-5.494	-750.198

BEMÆRK! Dette er et udkast til de samlede finanser, og budget for 2025→2027 er gæet, set i forhold til tidligere kendte budgetter og regnskaber

AB Rørmosen 2

Med 12% Stigning

	Budget 2025 12% fastholdes	Budget 2026 12% fastholdes	Budget 2027 12% fastholdes
Indtægter	kr. 1.975.236,00	kr. 1.975.236,00	kr. 1.975.236,00
25 andele i alt fordelt således <ul style="list-style-type: none"> • 7 andele på 106 m² <ul style="list-style-type: none"> ○ 6.343 Kr. pr. md. • 18 andele på 110 m² <ul style="list-style-type: none"> ○ 6.664 Kr. pr. md. 	kr. 1.972.236,00	kr. 1.972.236,00	kr. 1.972.236,00
Gebyr for venteliste (15x)	kr. 3.000,00	kr. 3.000,00	kr. 3.000,00

Driftsudgifter	-kr. 650.329,00	-kr. 665.329,00	-kr. 680.329,00
Ejendomsskat inkl. Dagrenovation <ul style="list-style-type: none"> • Grundskyld: 300.000 (7-10% stigning) -> 330.000 • Ejendomsbidrag: 95.329 	-kr. 395.329,00	-kr. 410.329,00	-kr. 425.329,00
Forsikring <ul style="list-style-type: none"> • Ejendom • Ansvar (Bestyrelsen) • Arbejdsskade (arbejdsdage, mm) 	-kr. 65.000,00	-kr. 65.000,00	-kr. 65.000,00
Kontingent grundejerforening (OG)	-kr. 50.000,00	-kr. 50.000,00	-kr. 50.000,00
Vedligehold:	-kr. 140.000,00	-kr. 140.000,00	-kr. 140.000,00
• Service & Vedligehold på fyr & Nilan	-kr. 50.000,00	-kr. 50.000,00	-kr. 50.000,00
• Øvrige vedligeholdelse (Murer, VVS, Gartner, mm.)	-kr. 75.000,00	-kr. 75.000,00	-kr. 75.000,00
• Andre udlæg (Små-artikler; vindueskit, telte, etc.)	-kr. 15.000,00	-kr. 15.000,00	-kr. 15.000,00

Administration	-kr. 101.500,00	-kr. 101.500,00	-kr. 101.500,00
Bankgebyr, inkl. Porto	-kr. 1.500,00	-kr. 1.500,00	-kr. 1.500,00
Revision og regnskabsassistance	-kr. 20.000,00	-kr. 20.000,00	-kr. 20.000,00
Bogholder	-kr. 15.000,00	-kr. 15.000,00	-kr. 15.000,00
Bestyrelsesmøder og generalforsamling	-kr. 15.000,00	-kr. 15.000,00	-kr. 15.000,00
Kontingent til ABF	-kr. 7.500,00	-kr. 7.500,00	-kr. 7.500,00
Vurderingsomkostninger	-kr. 20.000,00	-kr. 20.000,00	-kr. 20.000,00
Hjemmeside, Kontorartikler mm.	-kr. 2.500,00	-kr. 2.500,00	-kr. 2.500,00
Sommerfest	-kr. 20.000,00	-kr. 20.000,00	-kr. 20.000,00

Finansiering & Opsparing	-kr. 1.278.529,00	-kr. 1.278.529,00	-kr. 1.278.529,00
Udgifter; Finansiering (Renter & Bidrag) <ul style="list-style-type: none"> • Nordea Fast forrentet: 326.792 • Nordea (S3, nyt lån): 506.737 	-kr. 833.529,00	-kr. 833.529,00	-kr. 833.529,00
Afdrag på lån i alt	-kr. 445.000,00	-kr. 445.000,00	-kr. 445.000,00

Årets resultat	-kr. 55.122,00	-kr. 70.122,00	-kr. 85.122,00
Finansiering & Opsparing	-kr. 1.278.529,00	-kr. 1.278.529,00	-kr. 1.278.529,00
Udgifter: Driftsudgifter	-kr. 650.329,00	-kr. 665.329,00	-kr. 680.329,00
Udgifter: Administration	-kr. 101.500,00	-kr. 101.500,00	-kr. 101.500,00
Indtægter	kr. 1.975.236,00	kr. 1.975.236,00	kr. 1.975.236,00

AB Rørmosen 2

Nuværende Niveau

	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026	Budget 2027
Indtægter	kr. 1.763.892	kr. 1.763.892	kr. 1.763.892	kr. 1.763.892
25 andele i alt fordelt således <ul style="list-style-type: none"> • 7 andele på 106 m² <ul style="list-style-type: none"> ○ 6.343 Kr. pr. md. • 18 andele på 110 m² <ul style="list-style-type: none"> ○ 6.664 Kr. pr. md. 	kr. 1.760.892	kr. 1.760.892	kr. 1.760.892	kr. 1.760.892
Gebyr for venteliste (15x)	kr. 3.000	kr. 3.000	kr. 3.000	kr. 3.000

Driftsudgifter	-kr. 601.647	-kr. 650.329	-kr. 665.329	-kr. 680.329
Ejendomsskat inkl. Dagrenovation <ul style="list-style-type: none"> • Grundskyld: 300.000 -> 330.000 • Ejendomsbidrag: 95.329 	-kr. 346.647	-kr. 395.329	-kr. 410.329	-kr. 425.329
Forsikring <ul style="list-style-type: none"> • Ejendom • Ansvar (Bestyrelsen) • Arbejdsskade (arbejdsdage, mm) 	-kr. 65.000	-kr. 65.000	-kr. 65.000	-kr. 65.000
Kontingent grundejerforening (OG)	-kr. 50.000	-kr. 50.000	-kr. 50.000	-kr. 50.000
Vedligehold:	-kr. 140.000	-kr. 140.000	-kr. 140.000	-kr. 140.000
• Service & Vedligehold på fyr & Nilan	-kr. 50.000	-kr. 50.000	-kr. 50.000	-kr. 50.000
• Øvrige vedligeholdelse (Murer, VVS, Gartner, mm.)	-kr. 75.000	-kr. 75.000	-kr. 75.000	-kr. 75.000
• Andre udlæg (Små-artikler; vindueskit, telte, etc.)	-kr. 15.000	-kr. 15.000	-kr. 15.000	-kr. 15.000

Administration	-kr. 96.500	-kr. 101.500	-kr. 101.500	-kr. 101.500
Bankgebyr, inkl. Porto	-kr. 1.500	-kr. 1.500	-kr. 1.500	-kr. 1.500
Revision og regnskabsassistance	-kr. 20.000	-kr. 20.000	-kr. 20.000	-kr. 20.000
Bogholder	-kr. 15.000	-kr. 15.000	-kr. 15.000	-kr. 15.000
Bestyrelsesmøder og generalforsamling	-kr. 15.000	-kr. 15.000	-kr. 15.000	-kr. 15.000
Kontingent til ABF	-kr. 7.500	-kr. 7.500	-kr. 7.500	-kr. 7.500
Vurderingsomkostninger	-kr. 20.000	-kr. 20.000	-kr. 20.000	-kr. 20.000
Hjemmeside, Kontorartikler mm.	-kr. 2.500	-kr. 2.500	-kr. 2.500	-kr. 2.500
Sommerfest	-kr. 15.000	-kr. 20.000	-kr. 20.000	-kr. 20.000

Finansiering & Opsparing	-kr. 966.545	-kr. 1.278.529	-kr. 1.278.529	-kr. 1.278.529
Udgifter; Finansiering (Renter & Bidrag) <ul style="list-style-type: none"> • Nordea Fast forrentet: 326.792 • Nordea (S3, nyt lån): 506.737 	-kr. 531.545	-kr. 833.529	-kr. 823.529	-kr. 813.529
Afdrag på lån i alt	-kr. 435.000	-kr. 445.000	-kr. 455.000	-kr. 465.000

Årets resultat	kr. 94.200	-kr. 266.466	-kr. 281.466	-kr. 296.466
Finansiering & Opsparing	-kr. 966.545	-kr. 1.278.529	-kr. 1.278.529	-kr. 1.278.529
Udgifter: Driftsudgifter	-kr. 601.646	-kr. 650.329	-kr. 665.329	-kr. 680.329
Udgifter: Administration	-kr. 101.500	-kr. 101.500	-kr. 101.500	-kr. 101.500
Indtægter	kr. 1.763.892	kr. 1.763.892	kr. 1.763.892	kr. 1.763.892

AB Rørmosen 2

Bilag F

Nordea Tilbud pr. 2024-04-03

Nordea

A/B Rørmosen II
Finansieringsoplæg

Morten Bøhme Nielsen
d. 03.04.2024

Forudsætninger for beregning:

Der er i oplægget taget afsæt i følgende:

- at kurserne på nye lån er pr. 03.04.2024 (uden kurssikring)
- at beregningerne er indikative, og der kan derfor ikke garanteres renter, kurser og ydelser. Vi kan først give endelig kurs og ydelse såfremt kurssikringsaftale indgås
- sagen skal bevilges
- ved oprettelse af nyt lån reduceres bidragssats på eksisterende lån tilsvarende

AB Rørmosen 2

Finansieringsoplæg – konvertering af Jyske Bank-prioritet

Nuværende finansiering

Låntype	Ktl. Hovedstol	Obl. Restgæld	Kurs	Løbetid	Bidrag	Rente	Bruttoydelse	Afdrag	Kursværdi
Nordea Kredit	16.092.000	13.937.141	86,95	24,50	0,58%	2,06%	802.753	426.208	12.118.344
Jyske Bank	14.948.000	14.948.000					37.000		14.948.000
							Samlet kr.	839.753	

Oplysninger vedr. Jyske-lån er anslået

Forslag 1 - fast rente 4% - afdragsfrihed 10 år

Låntype	Ktl. Hovedstol	Obl. Restgæld	Kurs	Løbetid	Bidrag	Rente	Bruttoydelse	Afdrag	
Nordea Kredit, eksisterende lån	16.092.000	13.937.141	86,95	24,50	0,38%	2,06%	772.000	426.208	
Nordea Kredit, obl. lån - NYT	15.427.000	15.920.536	96,90	30,00	0,38%	4,00%	675.703	0	
							Samlet kr.	1.447.703	-

Forslag 2 - S5 rentetilpasning - afdragsfrihed 10 år

Låntype	Ktl. Hovedstol	Obl. Restgæld	Kurs	Løbetid	Bidrag	Rente	Bruttoydelse	Afdrag	
Nordea Kredit, eksisterende lån	16.092.000	13.937.141	86,95	24,50	0,38%	2,06%	772.000	426.208	
Nordea Kredit, S5 - NYT	14.948.000	16.267.276	91,89	30,00	0,38%	2,82%	478.406	0	
							Samlet kr.	1.250.406	-

Forslag 3 - S3 rentetilpasning - afdragsfrihed 10 år

Låntype	Ktl. Hovedstol	Obl. Restgæld	Kurs	Løbetid	Bidrag	Rente	Bruttoydelse	Afdrag	
Nordea Kredit, eksisterende lån	16.092.000	13.937.141	86,95	24,50	0,38%	2,06%	772.000	426.208	
Nordea Kredit, S3 - NYT	14.948.000	15.801.268	94,60	30,00	0,38%	2,94%	496.535	0	
							Samlet kr.	1.268.535	-

Indikative beregninger pr. 03.04.2024

3

Confidential

Nordea

Omkostninger

Nordea Kredit - Etableringsomkostninger	Nordea Bank - Etableringsomkostninger	Staten - Etableringsomkostninger
Lånesagsgebyr kr 8.500	Omprioriteringsgebyr (realcredit) kr 8.500	Fast tinglysningsafgift: kr 1.825 (Kr. 1.825 pr. pantebrev)
Stiftelsesprovision Franko	Garantistillelse (pr. lån) Franko (standard kr. 700)	Variabel tinglysningsafgift* kr - (Udgør 1,45% af lånets hovedstol) Stempel kan genanvendes.
Afregningsprovision (standard 0,1 % af hovedstol)		
Kursfradrag ved udbetaling (Standard 20 bps.)		
- Løbende omkostninger		
Bidragssats 0,38% (Variabelt og beregnes af restgæld)		

4

Confidential

Nordea