

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 gæt, set i forhold til tidligere kendte budgetter og regnskaber

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

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