

VELKOMMEN PÅ SMEDETOFTEN



OM BEBYGGELSEN

Andelsboligforeningen Smedetoften 2 består af 7 huse med 2 boliger i hvert hus. Husene er opført i 2004 og standardboligen er på 97 m² hvor til kommer en overdækket carport på 22 m² og et teknik rum på 10 m².

Nogle af andelshaverne har for egen regning fået opført en udestue.

Husene opvarmes med fjernvarme fra Hedensted varmeværk.

Bebyggelsen ligger i rolige omgivelser med kort afstand til forretninger, bibliotek, kirke, offentlig transport, golfbane, rekreative områder og offentlige kontorer.

Foreningens vedtægter afstikker de nærmere regler for erhvervelse af boliger i bebyggelsen og for deltagelse i andelsfællesskabet.

Al udvendig vedligeholdelse af boligerne påhviler andelsboligforeningen.

Bestyrelsen på 5 medlemmer valgt på den årlige generalforsamling forestår den daglige drift og der er etableret et Vejlaug som tager sig af vedligeholdelse af fællesarealerne og vejarealerne for hele bebyggelsen på Smedetoften.

Vi samles et par gange om året til fælles fornøjelige sammenkomster og vi hejser vores fælles flag på officielle flagdage og når noget eller nogen i øvrigt skal fejres.

HVAD DÆKKER HUSLEJEN.

Andelshaverne betaler en månedlig husleje som dækker driftskontoens udgifter til:

- Ejendomsskat og miljøafgift
- Ejendomsforsikring
- Bidrag til vejlaug (vej- og fællesarealer)
- Hensættelse til udvendig vedligeholdelse*
- Porto og gebyr, bank
- Kontorhold
- Medlemskab af ABF (Landsforeningen)
- Telefon (formand)
- Generalforsamling og bestyrelsesmøder
- Revision
- Gaver og blomster
- Andre udgifter
- Renteudgift Realkredit
- Renteudgift Realkredit Swap

* Der hensættes pt. i alt 63.000 om året til udvendig vedligeholdelse af de 14 boliger.

Huslejen, som i 2021 er 5.800 kr. pr. måned, fastsættes årligt i forbindelse med budgetlægningen for det kommende år.

Huslejen godkendes på den årlige generalforsamling.

ÅRSREGNSKABET

Foreningens årsregnskab revideres af en registreret revisor og fremlægges til godkendelse på generalforsamlingen.

På grundlag af årsopgørelsen fastsættes værdien af andelsbeviset for det kommende år.

LÅNEFORHOLD.

For at sikre en fast og forudsigelig terminsudgift har foreningen på en generalforsamling vedtaget at optage et 30-årigt afdragsfrit lån i Nykredit med fast rente på 4,70% i hele låneperioden, som udløber i 2038.

Sikringen af den rene renterisiko på lånet er afdækket med en fastrente-swap. På denne måde garderer vi os mod store udsving i huslejen på grund af svingende renteudgifter.

Med renteswapaftalen vil boligafgiften alene kunne stige, hvis realkreditinstituttet sætter bidragsatsen op. Renteswappens markedsværdi vil være skiftende, men være nul når lånet udløber i 2038.

Renteswap kan være et problem i de tilfælde, hvor en andelsboligforening baserer værdiansættelsen af boligerne på en valuarvurdering fordi værdiansættelsen i dette tilfælde ifølge lovgivningen vil influere på foreningens formue og dermed også på andelsværdien.

I Smedetoften 2 anvendes anskaffelseskursen af boligerne som grundlag for værdiansættelsen og derfor skal renteswappen ikke medregnes i foreningens formue.

Det betyder, at andelens værdi vil være forholdsvis konstant.

I øvrigt har foreningen, som det fremgår af regnskaberne, en særdeles sund økonomi, og bestyrelsen ser ikke nogen som helst problemer i at købe en andel på Smedetoften.

Det har været fremhævet i debatten om renteswap, at en renteswap er dyr at komme ud af i utide, og det er korrekt.

Bestyrelsen i Smedetoften 2 har imidlertid aldrig haft og har ingen intentioner om at ophæve renteswappen før den ophæver sig selv og går i 0 ved lånets udløb i 2038 eller hvis renteudviklingen tilsiger at der vil være en gevinst ved at omlægge lånet på et tidligere tidspunkt.

Hvis du gerne vil vide mere om låneforholdet vil det være en god idé at hente viden hos Nykredits kontaktperson:

Seniorerhvervsrådgiver Claus Skovgaard,

Direkte telefon 4455 6042

Mobiltelefon 2487 5235

Foreningens pengeinstitut er Middelfart Sparekasse, Hedensted afdelingen. Den fælles ejendomsforsikring er tegnet i Almindelig Brand Forsikring A/S og regnskabet revideres af AB REVISION APS, registrerede revisorer FRR.

KØB AF ANDELSBOLIG.

Boligens pris fastsættes således:

Udgangspunktet for prisen for en bolig er andelsbevisets værdi ved den seneste generalforsamling.

Hvis sælgeren har tilkøbt elementer i boligen udover standardinventaret, for eksempel en udestue eller særligt inventar tillægges prisen for udgifterne hertil fratrukket et beløb for alder og slid.

EKSEMPEL:

Andelsværdi *	380.000 kr
Eventuelle dokumenterede tilkøb**	+43.000 kr
Værdiforringelse pga. alder og/eller slid**	-23.000 kr
Boligens pris**	400.000 kr

* Den aktuelle andelsværdi vil fremgå af det seneste regnskab.

** Vil variere fra bolig til bolig.

Det betyder naturligvis, at købsprisen for de enkelte boliger vil variere afhængig af den enkelte boligs tilkøb og værdiforringelsen af tilkøbene, ligesom tilstanden af boligen kan have indflydelse på prisen.

Værdifastsættelsen i forbindelse med salg af en bolig sker i et samarbejde mellem køber og sælger med bestyrelsens medvirken efter vedtægtens bestemmelser.

Der er oprettet en interesseliste, hvor du helt gratis kan blive skrevet op hvis du er interesseret i at overtage en bolig når den bliver ledig.

Henvend dig til formanden, som fører listen, og du vil blive orienteret når der er en ledig bolig, som måske kunne interessere dig.

Har du spørgsmål om foreningen er du også velkommen til at kontakte formanden eller et andet af bestyrelsesmedlemmerne.



Bolig med udestue



Standardbolig

