**Bilag 3**

**Etablering af 2 bygninger lejeboliger og ejerboliger**

Det vil koste 125 mio. kr. + andel af grunden = 40 mio. kr.  at etablere bygningen med de 80 lejelejligheder (8 opgange) og 38,475 mio. kr. + andel af grunden 10 mio. kr. at etablere bygningen med de 20 ejerlejligheder (2 opgange). Det vil tage 1 år, så står begge bygninger klar til indflytning.

For bygningen med 80 lejeboliger sættes huslejen som vist i nedenstående tabel. Huslejen hæves med 2,75% hvert år, og der forventes at være en belægningsgrad på 97,5%.

| Leje lejligheder | Antal lejligheder | Kvadratmeter | Husleje pr. år pr. kvm. |
| --- | --- | --- | --- |
| 2 værelser | 25 | 60 | 1.400 kr. |
| 3 værelser | 25 | 90 | 1.400 kr. |
| 4 værelser | 30 | 100 | 1.400 kr. |

 Følgende vedligeholdelsesudgifter forventes på ejendommen de kommende 30 år:

* Der forventes vedligeholdelsesomkostninger til hele bygningen på 2,4 mio. kr. pr. år, og de vil stige med 2,25% årligt.
* Batteripakken i kælderen og solcelleanlægget skal udskiftes om 20 år, det vil koste 8,2 mio. kr.
* Vicevært, rengøring, ejendomsadministration og øvrig drift kommer til at koste 3,2 mio. kr. pr. år med en stigning på 100.000 kr. pr. år

Man forventer at sælge ejendommen og grunden om 30 år, og prisen forventes at stige med 1,9 % årligt.

Bygningen med de 20 ejerlejligheder, hvor alle lejligheder er på 90 kvm. og 3 værelser, sælges gennem mægler for 2.895.000 kr. for de 4 stuelejligheder, og så tillægges der 50.000 kr. for hver etage. Dvs. at 4. sal der er den øverste etage kommer til at koste 3.095.000 kr.

Ejendomsmægleren forventer, at alle 20 lejligheder er solgt lige inden, de er bygget færdig (dvs. indbetalingen fra disse ejerlejligheder indgår i år 1), og det kommer til at koste 1 mio. kr. i salær til mægleren. Dette er Anders Johansen meget glad for, da han allerede har kig på andre grunde i Danmark, som han gerne vil investere i.

**Etablering af ældreboliger (Oldekolle bofællesskab)**

Det vil koste 165 mio. kr. og tager 1 år at etablere bygningen med de 125 lejligheder, der har en masse faciliteter såsom fitnesslokale, pool, sauna, padel tennisbane, petanque bane, fælleskøkken, fællesstue, spillerum, vaskeri osv. som gratis kan benyttes af alle lejere.

Huslejen stiger med 2,8 % hvert år.  Lejlighederne forventes at have en belægningsgrad på 99%

| Lejligheder | Antal | Husleje pr. mdr. |
| --- | --- | --- |
| 50 kvm. | 125 | 8.000 kr. |

Følgende udgifter forventes på ejendommen de kommende 30 år:

* Pool, sauna, fitness og petanquebanen skal totalrenoveres om 25 år. Det koster 7,5 mio. kr.
* Generel vedligeholdelse af ejendommen er på 3,7 mio. kr. hvert år, med en stigning på 80.000 kr. pr. år
* Vaskeri og fælleslokaler opdateres/istandsættes for 1,7 mio. kr. i år 6, 12, 18, 24 og 30
* Batteripakken i kælderen og solcelleanlægget skal udskiftes om 20 år. Det vil koste 8,2 mio. kr.
* Vicevært, rengøring, ejendomsadministration og øvrig drift kommer til at koste 2,9 mio. kr. pr. år med en stigning på 2,3% pr. år.

Man forventer at sælge ejendommen og grunden om 30 år, og prisen forventes at stige med 2,20 % årligt.

**Gælder begge investeringer:**

ØKOBYG har fastsat afkastkravet (kalkulationsrenten) på de 2 investeringer til 4,25%.

De vil gerne have jeres begrundede vurdering om afkastkravet er korrekt fastsat.

ØKOBYG har bedt om, at vi analyserer, hvor følsom investeringen er. Især de områder, som vi mener kan være kritiske for jeres vurdering.

ØKOBYG har fået en rigtig god deal, med begge entreprenører. Og det gør at ØKOBYG først skal betale hele investeringssummen, når bygningen er godkendt og klar til brug 1 år efter igangsættelse af byggeriet.

**Lånetilbud**

Vi har valgt at gå videre med disse 3 lånetilbud fra realkreditselskabet boligkredit, da vi her fik de bedste vilkår til køb af grunden samt etablering af boliger. ØKOBYG vil have, at lånene skal have en hovedstol på 130 mio. kr., ØKOBYG A/S betaler resten kontant (egenkapital).

ØKOBYG ønsker fordele og ulemper ved alle 3 finansieringstilbud, samt forklaring på det lån I anbefaler.

|  | Stående lån | Annuitetslån | Serielån |
| --- | --- | --- | --- |
| *Kurs* | *98,72* | *98,03* | *98,50* |
| *Rente pr. år* | *3,0%* | *2,5%* | *2,25%* |
| *Antal terminer pr. år* | *4* | *2* | *1* |
| *Løbetid i år* | *30* | *30* | *30* |
| *Etableringsomk.* | *1.377.000* | *1.195.000* | *955.000* |

Husk grafer, der viser det, som I vil tydeliggøre.

Der skal **ikke** regnes med skat.