

Andelsboligforeningernes økonomi

- på forkant med fremtiden

Din andel - vores kompetencer

abf

Hvordan er andelsboligforeningernes økonomi generelt?

- Lav gældsandel
 - I gennemsnit ca. 40 % af ejendommens værdi
- Ca. hver 10. forening mere gæld end værdien ved seneste offentlige vurdering
 - Men det afgørende er om foreningen kan afholde sine udgifter



Hvordan er andelsboligforeningernes økonomi generelt?

- Hvor mange foreninger er nødlidende ?
 - Er en forening med mere gæld end ejendommens værdi nødlidende ?
Nej – ikke nødvendigvis
 - Er en forening med en renteswapaftale nødlidende ?
Nej – ikke nødvendigvis
 - Er en forening med tomme usælgelige boliger nødlidende ?
Det kan den blive, hvis der ikke reageres fra foreningens side



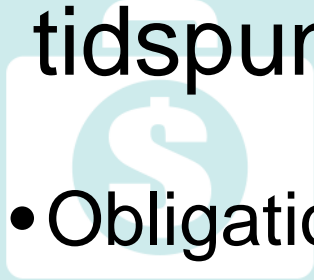
Hvornår skal man overveje at omlægge realkreditlånet?

- Når renterne i markedet ændrer sig
- Ved forøget lånebehov, fx vedligeholdelse eller forbedringer
- Ved udløb af afdragsfrihed
- Ved udløb af fastrenteperiode



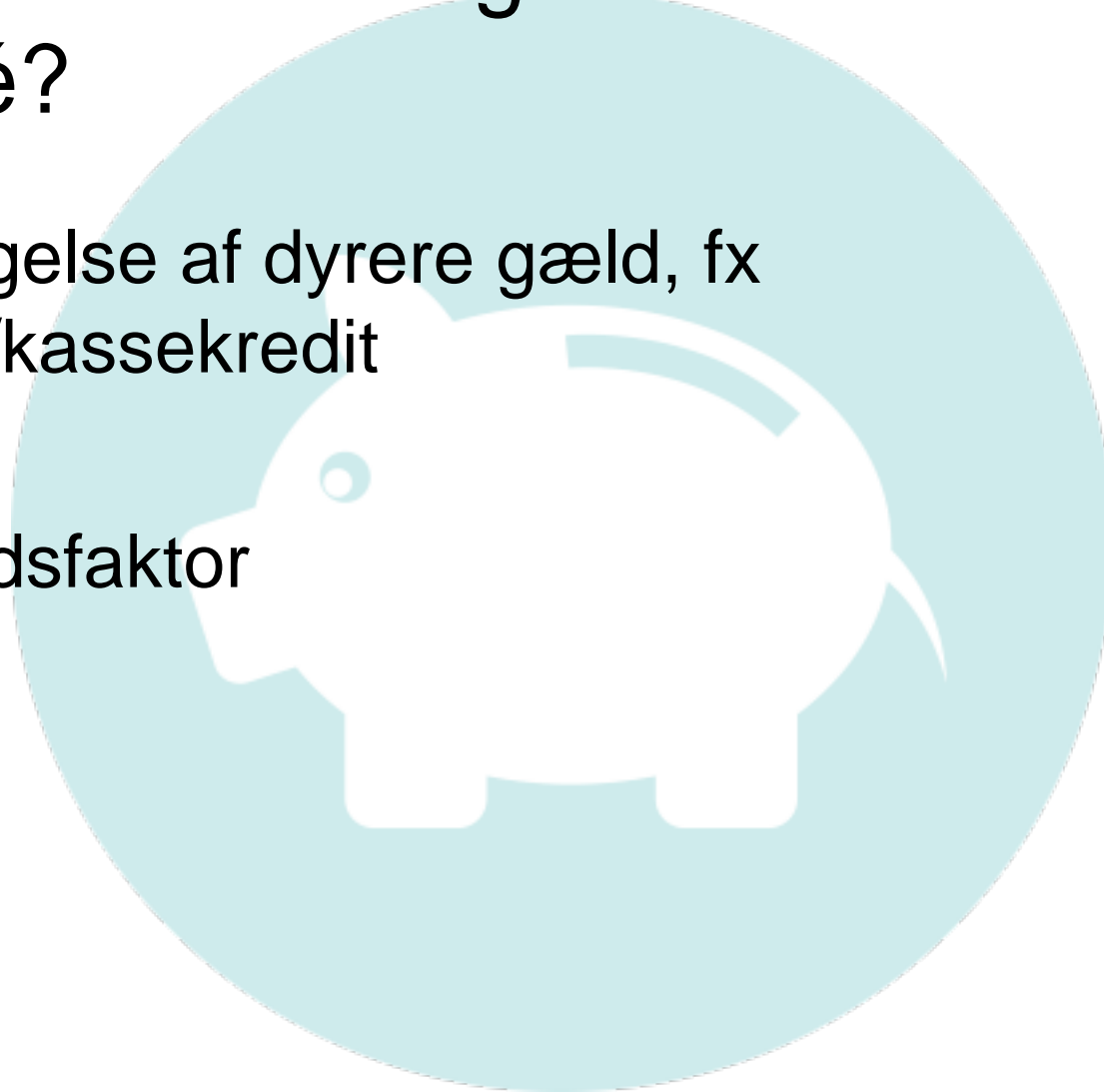
Faktorer som har indflydelse på tidspunktet for omlægning

- Obligationskurserne
 - Renten
 - Omkostninger (lånesagsgebyr og tinglysningsgebyr)
 - Bidragssats
- => indhent gerne flere tilbud



Hvornår kan afdragsfrihed være en god idé?

- Nedbringelse af dyrere gæld, fx banklån/kassekredit
- Lav gældsfaktor



Når afdragsfriheden udløber



Muligheder

- Der startes afvikling på lånet
- Der omlægges til et nyt lån med 10 års afdragsfrihed
- Dele lånet i to - et med afdragsfrihed i 10 år og et med afvikling



Der startes på afvikling på lånet

- Lånet fortsætter uændret
- Stor stigning i ydelsen og formentlig stor stigning i boligafgiften
- Der er ingen omkostninger forbundet med dette

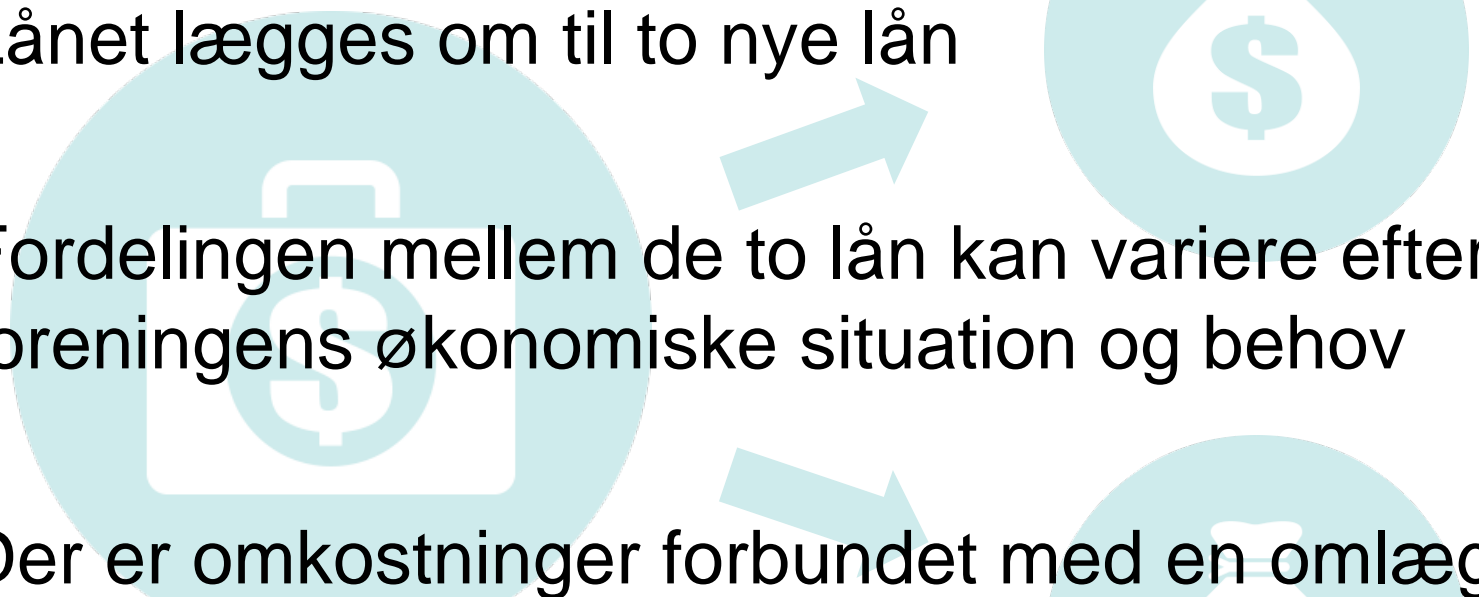


Omlægning til nyt afdragsfrit lån

- Der lægges om til et nyt lån med 10 års afdragsfrihed
- Der skal tages stilling til lånet igen om 10 år – lånemulighederne på det tidspunkt kendes ikke
- Der er omkostninger forbundet med en omlægning
- Kræver at lånegrænsen er under 80%



Delvis omlægning til afvikling

- Lånet lægges om til to nye lån
 - Fordelingen mellem de to lån kan variere efter foreningens økonomiske situation og behov
 - Der er omkostninger forbundet med en omlægning
- 



Rettidig omhu

- Hvis boligafgiften skal stige, så gør det gradvist hen imod tidspunkt for udløb af afdragsfrihed
- Er der større projekter i foreningen, som kræver finansiering, kan det være fornuftigt at tage højde for det med det samme



Lån til vedligeholdelse



Udfordringer

- Flere andelsboligforeninger oplever problemer med at få lån til vedligeholdelse
- Der kan være flere forskellige årsager – eksempelvis belåningsprocent, beliggenhed, strammere kreditpolitik mv.
- Vedligeholdelse forøger som udgangspunkt ikke værdien af foreningens ejendom



Betingelser for lån

- Som sikkerhed for realkreditlånet tager kreditforeningen sikkerhed i ejendommen i form af pant
- Foreningen har pligt til at vedligeholde ejendommen
- Hvis ejendommen misligholdes kan kreditforeningen i princippet opsige lånet til indfrielse



Hvad kan foreningen gøre?

- Sørg for løbende vedligeholdelse af ejendommen
- Har foreningen en drifts- eller vedligeholdelsesplan?
- Ingen har interesse i at ejendommen forfalder, så tag dialogen med kreditforeningen



Husk!

**Brug rådgivningen – det er en del af
jeres ABF-medlemskab**

