

AFB Kredsgeneralforsamling i Nordsjælland

”Forstå bankerne”

3. september 2025



Boligforeningscenter

Segmenter:

- Andelsboligforeninger
- Ejerforeninger
- Haveforeninger
- Grundejerforeninger

Arbejdernes Landsbank Boligforeningscenter

Sluseholmen 3, 2450 København SV

Torvegade 3 | 5000 Odense C

Runevej 2B, 7. | 8210 Aarhus V

38 48 30 14 | abc@al-bank.dk

Ledelse



Anne Thybjerg
Boligforeningsdirektør
38 48 49 30
aht@al-bank.dk

Boligforeningsrådgivere



Jesper Duncan
København
38 48 43 17
jd@al-bank.dk



Boje E. Pedersen
København
38 48 38 99
bep@al-bank.dk



Liv Brøndum
København
38 48 49 49
lbr@al-bank.dk



Mikkel Dahl
København
38 48 49 41
mida@al-bank.dk



Bettina Schultz
København
38 48 31 12
bsch@al-bank.dk



Pernille Jørgensen (ORLOV)
København
38 48 36 07
perj@al-bank.dk



Mille Søgaard
Aarhus
38 48 44 38
mils@al-bank.dk



Flemming Hansen
Aarhus
38 48 39 55
flh@al-bank.dk



Lars Dølleris
Odense
38 48 41 18
lado@al-bank.dk

Boligforeningssupportere



Helle H. Neubert
København
38 48 33 14
hehn@al-bank.dk



Lena Vinther
København
38 48 33 18
levi@al-bank.dk



Camilla Sørensen
København
38 48 35 92
cams@al-bank.dk



Karen Marie Hovmand
København
38 48 38 28
kahy@al-bank.dk



Maya Dahl
København
38 48 43 71
mald@al-bank.dk

Agenda

- 1 Hvorfor er en vedligeholdelsesplan vigtig?
- 2 Hvorfor er ESG relevant?
- 3 Lån til andelsboligforeningen.
- 4 Tidslinje for en byggesag.
- 5 Hvordan går det med renteniveauet?

Hvorfor er en vedligeholdelsesplan vigtig?

En drifts- og vedligeholdelsesplan/tilstandsrapport giver bestyrelsen en oversigt over, hvor lang tid de enkelte bygningsdele kan holde og, hvornår de bør skiftes eller vedligeholdes.

F.eks. er udskiftning af faldstammer og stigestrenger ofte ”usynligt”, men er nødvendig og maling af trappen kan være nice to have/kosmetisk.

Der vil ud fra de forskellige arbejder være angivet en anslået pris

En vedligeholdelsesplan/tilstandsrapport bør som min. gælde i 10 år, For foreninger stiftet fra 01.07.2018 er det lovpligtigt at den løber i min. 15 år.

Bestyrelsen bør revidere og opdatere planen mindst hvert 5. år, både for de arbejder, der allerede er planlagt og for de nye på den kommende 10 15 års periode.

Bestyrelsen kan på denne baggrund fremtidssikre ejendommens værdi.

Det betyder, at foreningen kan planlægge lån eller låneomlægninger, eller spare op ved gradvis at hæve boligafgiften til imødegåelse af de planlagte vedligeholdelsesarbejder.

Samtidig kan foreningen lave hensættelser til vedligeholdelsen i regnskabet, således at andelsværdien og boligafgiften holdes nogenlunde stabil.



Banken anvender vedligeholdsplanen til...

Ved finansiering til en andelsboligforening er det nødvendigt, at kende ejendommens vedligeholdelsesmæssige stand.

Vedligeholdelsen har betydning for driften af foreningen, og for værdien af foreningens ejendom.

Er der større vedligeholdelsesefterslæb, vil det kunne påvirke driften og andelskronen, idet det kan kræve

- Ekstraordinær stor stigning i boligafgiften.
- Opretningsfradrag i forbindelse med kreditforeningens værdiansættelse af ejendommen.
- Forringe mulighederne for optagelse af realkreditlån.



ESG – Vi interesserer os for mere end bare tal

- **E** (Environment) Miljø og klima. Eksempelvis energioptimering/reducerer CO2 udledning, biodiversitet, ressourceforbrug, dele og genbruge mv.
- **S** (Social) Socialt ansvar. Eksempelvis arbejdsforhold for ansatte og arbejdstagere, som medvirker til at løse opgaver for jeres forening mv.
- **G** (Governance) Ledelsesstrategi. Hvilken etiske standarder ønsker I at sætte for jeres forening i forhold til bæredygtighed ?

Bæredygtighed til glæde for os alle.....



Energimærke - SKALA

Energimærkning er lovpligtig for alle bygninger over 60 m², når de sælges, udlejes eller opføres— det gælder også for en andelsboligforening. Energimærket skal gælde i 10 år.

Andelsboligforeningens energimærke dækker hele ejendommen (fælles installationer, klimaskærm o.s.v.) ikke de enkelte lejligheder.

Energimærkning giver et

- Økonomisk overblik
- Peger på mulighederne for forbedringer
- Bidrager til både lavere udgifter og en grønnere ejendom.

Banker og realkreditinstitutter bruger energimærket som et risikoparameter ved belåning.

Ejendommen med energimærke D eller dårligere vurderes ofte at have,

- Højere fremtidige driftsudgifter
- Større risiko for værdiforringelse
- Behov for dyre renoveringer

Derfor kan de lave et opretningsfradrag i vurderingen af ejendommen.

Energimærket

Energimærkningen synliggør bygningers energiforbrug og er en form for varedeklaration. Energimærkningsrapporten giver desuden overblik over de energimæssige forbedringer, det kan betale sig at gennemføre. Boliger, offentlige bygninger og bygninger til handel og service er omfattet af reglerne om energimærkning. Det er et krav, at en bygning energimærkes, når den sælges eller udlejes.

Skala fra A til G

Energimærket viser bygningens placering på energimærkeskalaen fra A til G, hvor A er den bedste placering.



Lån til Andelsboligforeningen

Følgende har betydning ved belåning af en andelsboligforeningen,

- Antal andelsboliger, lejeboliger og erhverv?
- Beliggenhed?
- Er der positiv drift incl. nyt lån?
- Hvor høj er boligafgiften?
- Kan boligafgiften hæves, hvis der opstår tomgang på erhvervet?
- Er der udarbejdet vedligeholdelsesplan og er den fulgt?
- Energimærkningen.
- Hvordan er foreningens finansiering p.t. sammensat?
- Andelskronen/andelsværdien størrelse?
- Er boligerne omsættelige?
- Foreningens strategi?



Generalforsamlingsreferatet

- **Vigtige punkter**

Referat fra GF skal have en klar beskrivelse af det vedtaget projekt

- Referatet fra GF skal være konkret og tydeligt fsva. bestyrelsens bemyndigelse/mandat:
 - Størrelse på byggekredit og typen af efterfølgende finansiering
 - Løbetid
 - Med/uden afdrag og fast/variabelt forrentet realkreditlån fsva. A/B
 - Mandat til kurssikring af realkreditlån fsva. A/B
- Hvem skal være/er valgt som prof. byggestyrer



Tegningsforhold ved lånoptagelse

§ 21.

Bestyrelsen:

Foreningens daglige virksomhed ledes af bestyrelsen, hvis medlemmer vælges af generalforsamlingen for 2 år ad gangen.

Bestyrelsen består af formand, næstformand, sekretær samt yderligere 2 bestyrelsesmedlemmer.

Første gang vælges formand og 1 bestyrelsesmedlem for 2 år, næstformand samt resten af bestyrelsen for 1 år. Ved formandens forfald eller fratræden fungerer næstformanden.

Bestyrelsen kan ansætte vicevært og i samråd med ham anden medhjælp til fyring, rengøring o.s.v og aftale løn og arbejdsvilkår med disse.

Bestyrelsens sekretær fører protokol over bestyrelsesmøder og generalforsamlinger.

I alle anliggender tegnes foreningen af bestyrelsen, dog at der ved pantsætning af fast ejendom yderligere kræves underskrift af administrator, og at pantsætning og salg af fast ejendom kun kan ske efter vedtagelse på foreningens generalforsamling og med bestyrelsens såvel som administrators underskrift.



Professionel byggerådgivning

Foreningens sikkerhed for, at entreprenøren overholder de aftaler der er indgået – og sikrer at arbejdet er udført efter gældende krav og regler.

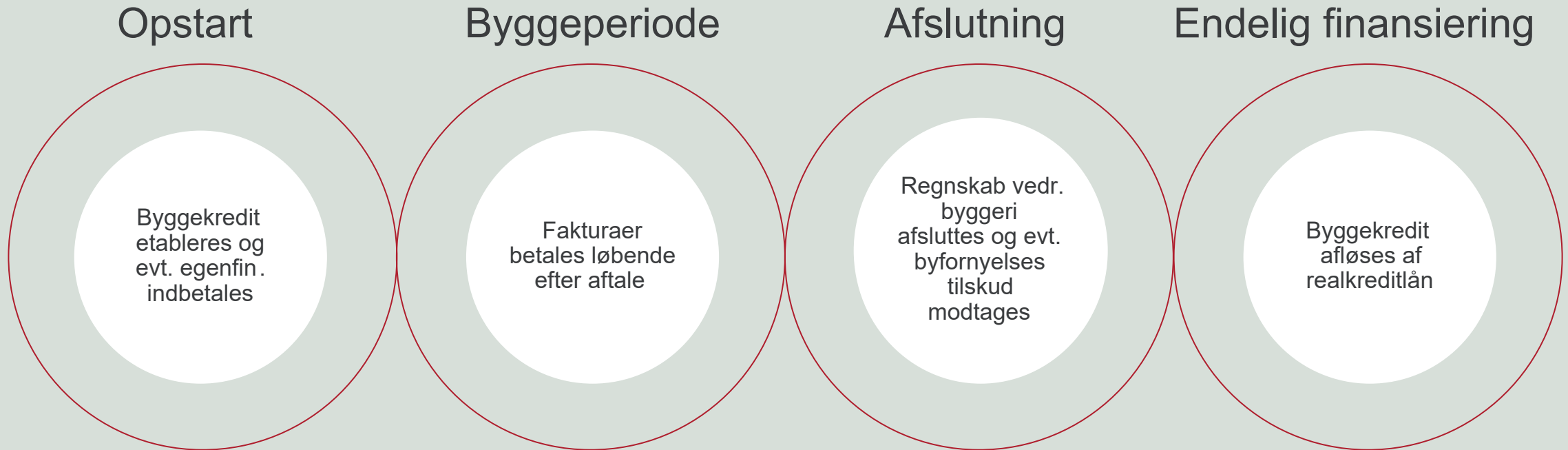
De sikrer ligeledes, at der ikke betales regninger for mere end det som er udført.

Vi har desværre set eksempler på foreninger, som blev bedt om at betale en regning up-front.

3 uger efter var firmaet gået konkurs..



Tidslinje for gennemførsel af et byggeprojekt



Hvad koster det at låne 1.000.000 kr.?

Obligationslån 4% med afdrag

Løbetid 30 år – med bidrag 0,50%

Ydelse pr. md. 5.196,64 kr.

Obligationslån 4% med afdragsfrihed 10 år .

Løbetid 30 år – med bidrag 0,50%

Ydelse pr. md. 3.750 kr.

F5 med afdrag

Løbetid 30 år. – bidrag 0,50%

Ydelse pr. md. 4.363,88 kr.

F5 med afdragsfrihed i 10 år.

Løbetid 30 år. – bidrag 0,50%

Ydelse pr. md. 2.458,65 kr.

Der er ikke indregnet Kundekroner i ovenstående ydelser.

Kursværdien (baseret på renten/kurs den 02.09..2025)

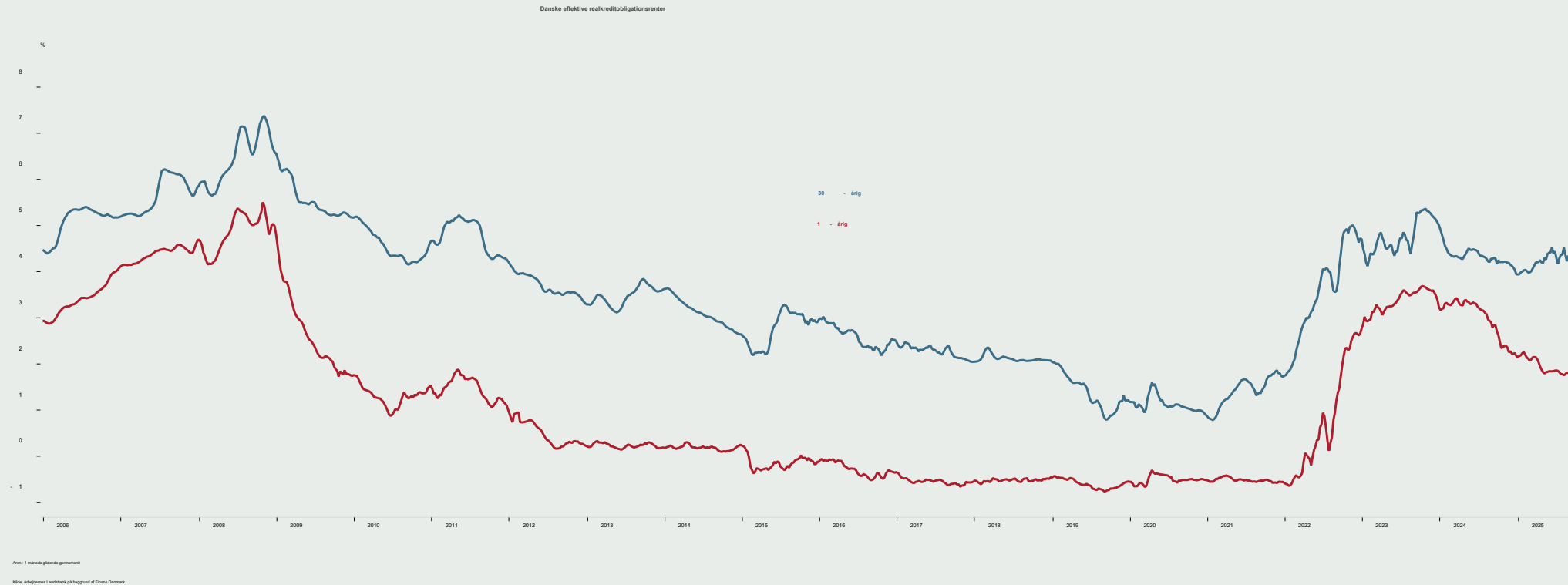
Rente- og bidragssatser fastsættes individuelt.

Oplyste satser er eksempler



Totalkredit

Renteudvikling 2006 - 2025



Årligt materiale til banken - overholdelse af Hvidvaskloven

- Seneste årsregnskab- underskrevet
- Budget for kommende år
- Referat af generalforsamling/ekstraordinær generalforsamling – underskrevet
- Bestyrelsesoversigt
- Legitimation (pas/kørekort samt sundhedskort) på nyvalgte til foreningens bestyrelse
- Evt. Valuarvurdering
- Vedligeholdelses-/tilstandsrapport



Spørgsmål?



Danskernes foretrukne bank 16 år i træk

igen, igen, igen, igen, igen, igen, igen, igen, igen, igen,
nøgi, nøgi, nøgi, nøgi, nøgi, nøgi, nøgi, nøgi, nøgi, nøgi

Afrunding og øvrige spørgsmål

V. Isaac Abella Appelquist



Arbejdernes Landsbank