

OMLÆGNING AF REALKREDITLÅN I ANDELSBOLIG- FORENINGER

HJÆLP TIL GENNEMFØRSEL OG
BEREGNING AF KONSEKVENSER
AF LÅNEOMLÆGNING



LÅNEOMLÆGNING

Alle Andelsboligforeninger har på et eller andet tidspunkt behov for at hjemtage eller omlægge deres realkreditlån. Det kan være på grund af ændrede behov i foreningen, f.eks. et større vedligeholdelsesprojekt eller behov for at justere foreningens driftsbudget/boligafgift.

Det kan også være, at lånemarkedet ændres, hvorved der opstår mulighed for at opnå en økonomisk gevinst ved omlægningen, uden andet formål.

DEAS tilbyder specialiseret hjælp til håndtering af finansiering.

Vores mange års erfaring med finansiering og omlægning betyder, at vi har stærke kompetencer i at håndtere de typiske udfordringer, som opstår undervejs og vejlede bestyrelsen.

Vi kan ikke forudsige hvad renten vil blive i fremtiden, men vi kan vejlede om hvilken konsekvens en beslutning om låneomlægning har for foreningen og den enkelte andelshaver fremover.

At hjemtage realkreditlån og foretage låneomlægning er stor beslutning, og derfor er det meget vigtigt at beboerne/ generalforsamlingen er ordentlig oplyst.

Vi forklarer generalforsamlingen, hvordan de forskellige finansieringsmuligheder fungerer, så der kan tages beslutning på et oplyst grundlag. DEAS hjælper med omlægningen i et samarbejde med foreningens kreditinstitut. Skulle det være et ønske for foreningen, udbyder vi også finansieringen til flere kreditinstitutter der hvor det giver mening.

Låneomlægningens typisk faser

1. BEHOVSAFLARING OG KONSEKVENSBEREKNING

- Afklaring af foreningens behov og muligheder
- Indhentning af finansieringstilsagn fra kreditinstitut
- Konsekvensberegninger mv. og oplæg til bestyrelsen

2. GENERALFORSAMLING

- Indkaldelse, forslag og konsekvensberegninger
- Deltagelse på generalforsamling
- Forklaring af og gennemgang af omlægningen og foreningens muligheder

3. UDFØRSEL

- Gennemførelse af omlægningen i dialog med bestyrelsen og kreditinstitut
- Kontrol af lånetilbud
- Håndtering af dokumenter
- Bogføring

1. Behovsaflarling og konsekvensberegning

Alle foreninger har forskellige behov og en forskellig beboersammensætning. At sammensætte foreningens finansiering kræver derfor en række hensyn. Driftsbudgettet, andelshaverne, boligafgift og andelskrone er bare et par af de faktorer der spiller ind.

Der findes en lang række lånemuligheder, og det kræver derfor at foreningen er grundige når mulighederne undersøges.

Vi giver bestyrelsen god sparring, identificerer mulighederne og hjælper med at belyse problemstillingerne. Vi udarbejder konsekvensberegninger for boligafgift og andelskrone.

Vi kan ikke forudsige renteniveaue i fremtiden, og vi kan ikke rådgive om særlige finansielle instrumenter. Vi kan derimod hjælpe med at forstå de økonomiske konsekvenser af en omlægning på kort, og, om muligt, på lang sigt. Derudover er vi i kontakt med foreningens kreditinstitut for at sikre, at de også er med på den vej foreningen ønsker.

2. Generalforsamling

Hvis foreningen ikke har mandat til at omlægge realkreditlån i foreningens vedtægter, så skal dette behandles på en generalforsamling.

Før en omlægning kan gennemføres, så skal generalforsamlingen give bestyrelsen bemyndigelse jf. foreningens vedtægter.

Det er nødvendigt førend generalforsamlingen kan beslutte sig, at denne har et oplyst grundlag. Hvilket indebærer en beskrivelse af hvad der skal ske, samt hvilke økonomiske konsekvenser det har.

Vi sikrer at generalforsamlingen har det nødvendige materiale og beregninger til at kunne vedtage en velovervejet beslutning.

Vi deltager på generalforsamlingen, og hjælper med at forklare forslaget og overvejelser bag den foreslåede løsning.

Hvis foreningen ønsker det, kan det også aftales, at foreningens kreditinstitut deltager med en bankrådgiver.

3. Udførsel

Når omlægningen eksekveres, sker det i en tæt dialog med bestyrelsen og kreditinstituttet. Afhængig af generalforsamlingens mandat og låntype, kan det være aktuelt at lave en fastkursaftale, på enten indfrielse, udbetaling eller begge handler.

I nogle tilfælde kan det være en fordel at konkurrenceudsætte finansieringen. Indhente tilbud fra flere kreditinstitutter. Vi forhandler på foreningens vegne de bedst mulige vilkår, uanset om det er i forbindelse med udbud eller foreningen fortsætter hos det nuværende kreditinstitut.

Uanset låntype, er der en række dokumenter, processer og sagsgange der skal gennemføres. Vi hjælper bestyrelsen med at sikre, at kreditinstitutter modtager de nødvendige dokumenter til at kunne gennemføre sagen.

Afslutningsvist skal alle dokumenter i sagen arkiveres og lånet skal bogføres i foreningens regnskab. Hvis andelshavernes boligafgift skal reguleres, sørger vi også for det.

Vi står klar til at hjælpe jeres forening videre



KONTAKTPERSON

Patrick Hemmingsen
Senior Team Manager

Telefon: 27 90 18 86
E-mail pah@deas.dk

www.deas.dk

København
Bellidavej 20
DK-2500 Valby

Aalborg
Skibbrogade 3
DK-9000 Aalborg

Aarhus
Bredskifte Allé 15
8210 Aarhus V



deas

