

“FYRAFTENSMØDE” FOR EJERFORENINGENS BESTYRELSE

- **Velkomst v/ Birgitte Rolighed, advokat (H) LOU Advokater**
- **Oplæg v/ Vivi Hofsted, Relationship manager og Michelle Maria Ladegaard, Senior Finansiell Rådgiver, begge Nordea, om:**
 - **Finansiering af ejerforeningens vedligeholdelsesarbejder.**
 - **Orientering om fælleslån til ejerforeningen.**
 - **Orientering om finansiering til den enkelte ejer.**
- **Oplæg v/ Birgitte Rolighed - faldgruber og fokuspunkter for bestyrelsen:**
 - **Bestyrelsens ansvar - herunder begrænsninger i bestyrelsens kompetence.**
 - **Vedligeholdelsesplaner og ansvar.**
 - **Lovkrav om udskiftning til fjernaflæselige varmemålere inden 1. januar 2027.**



Fyraftensmøde for Ejerforeninger – Lou Advokater

Nordea Ejer- & Andelsboligforeninger

Real Estate Danmark & Nordea Privat, Randers

4. februar 2025

Nordea

Præsentation - kundeteam

Ejer - og Andelsboligforeninger

Navn Gitte Bjerregaard
Titel Senior Relationship manager
Tel. 55467500
Mobil. 61553176
Mail. Gitte.Bjerregaard@nordea.com



Nordea Randers - Privat

Navn Michelle Maria Ladegaard
Titel Finansiell Rådgiver
Tel. 55478868
Mail. Michelle.Maria.L@nordea.com



Ejer - og Andelsboligforeninger

Navn Vivi Hofsted
Titel Relationship manager
Tel. 55468883
Mobil. 25783534
Mail. Vivi.Hofsted@nordea.com



Nordea Randers - Privat

Navn Lisbeth Brøndum
Titel Finansiell Rådgiver
Tel. 55465402
Mail. Lisbeth.Brolos@nordea.com



Fokus på bæredygtige ejendomme..

Co2 udledning fra ejendomme udgør 40%

Danskerne opholder sig 80 - 90 % af tiden indendørs

Ejendomme har stor påvirkning på vores klima, sundhed og trivsel

Potentielle konsekvensen af ineffektive ejendomme:

- Faldende ejendomspriser (lavere belåning)
- Stigende omkostninger til ejendomsdrift (ex. afgifts pålæggelse, forsikring ..)
- Større restriktioner for finansiering, dårlige vilkår (ex. begrænset afdragsfrihed)
- Stigende krav fra nye ejere (ex. Energimærke)
- Omsætteligheden falder for hele ejendommen
- Stigende bidrag til foreningen



Fokus punkter for en Ejerforening:

- Bæredygtig renovering af foreningens ejendom
- nyt tag, nye vinduer, døre, solceller..
- Fokus på konsekvens ved klimaændringer
- Foreningens administration
- Placering af foreningens indlån
- Vedligeholdelsesplan & Energimærkning
- Forudsætninger for fælleslån
- Byggeprojekter – altaner, faldstammer, udnyttelse af tagetage etc.

Energioptimering i ejerforeningen – case: nye vinduer



Ejerforening med 10 boliger

Samlet udgift til nye vinduer 2.000.000 kr.

Finansiering

- Egenfinansiering opsparede midler 500.000 kr.
- Rest finansiering 1.500.000 kr.

Fælleslån

Optagelse af
lån privat

Privat
opsparing

Case: Fælles lån til nye vinduer - vilkår

Byggecredit, der efterfølgende omlægges til fælleslån

- **Hovedstol:** DKK 1.500.000
- **Løbetid:** 20 år
- **Variabel indikativ rente:** 7,50%/ ÅOP 7,8% (Renten følger Nordeas generelle renteændringer). Gælder både byggekreditten og efterfølgende fælleslån.
- **Etableringsomkostning:** DKK 10.000 (ex. tinglysningsomkostninger mm. såfremt vedtægter skal lyses op)
- **Sikkerhedsstillelse**
 - Ejere, der deltager i fælleslånet, hæfter personligt i forhold til fordelingstallet.
 - Ejere, der indbetaler deres andel kontant, hæfter ikke for fælleslånet, idet følgende bemærkes:

Realiserer ejerforeningen et tab på en insolvent ejer i henhold til et fælleslån, vil foreningen kunne udgiftsføre dette tab og ifølge vedtægterne kunne kræve, at samtlige ejere betaler efter deres fordelingstal til dækning af dette tab. Reelt vil ejere således kunne komme til at være med til at dække et tab på et fælleslån, som de ikke deltager i.

- **Pantstiftende vedtægter skal dække summen af ½ års fællesbidrag og låneydelse.**

Fælles lån til nye vinduer - Øvrige vilkår og krav

- **Fradragsret**
 - De påløbne renter er skattefradragsberettigede. Indberetningen til SKAT skal ejer selv stå for.
- **Ekstraordinært afdrag**
 - Lånet kan til enhver tid nedbringes ekstraordinært hvor ydelsen genberegnes. Nordea opkræver et gebyr i denne forbindelse på p.t. DKK 800.
- **Som grundlag for et tilbud** gælder Nordeas *Generelle vilkår for privatkunders* samt Nordeas *Almindelige bestemmelser for lån og kreditter til private formål*, som fremgår af www.nordea.dk/privat/vilkår.
- **Øvrige vilkår**
Ovenstående er en **indikation** af vilkårene m.v. Den egentlige kreditindstilling vil ske efter vurdering af jeres sag.

Forud for lånets etablering bedes indleveret kopi af:
Underskrevet referat fra generalforsamling, hvoraf fremgår:

- Beslutning om låneoptagelsen
- At ejerforeningens medlemmer er orienteret om pro rata hæftelsen
- Hvem der er tegningsberettigede.

Opdateret aktuelt budget – inkl. ydelse på nyt lån samt tilpasning af vedligeholdelsesudgifter i tråd med vedligeholdelsesplanen
Foreningen anvender professionel byggestyrer og fremsender aftale om byggestyring
Underskrevet entreprisekontrakt. Forudsat Nordea kan godkende entreprenør / tømrervirksomhed - AB18 garanti
Legitimation på alle bestyrelsesmedlemmer
Ejendomsforsikringspolice der dækker svamp og insekt skader samt Entreprise/ All Risk dækning
Administrator forestår beregninger mv. I forhold til fordelingstal mm.

- Engagementet genforhandles en gang årligt, hvor foreningens underskrevne regnskab, referat samt budget indleveres.

Finansieringsudgift – fælles lån til nye vinduer

Fælles lån 1.500.000 kr./løbetid 20 år/variabel rente 7,5% p.a. ÅOP 7,8%



Ejerforening med 10 boliger – ligeligt fordelingstal

Årlig ydelse på fælleslånet: 146.125 kr

Pr. ejerlejlighed pr. måned:

- Ejerforeningsbidrag 1.500 kr.
- Andel af ydelse til fælles lån 1.217 kr.
- Nyt ejerforeningsbidrag inkl. fælles lån **2.717 kr.**

Sikkerhedsstillelse – fælles lån

Hvad nu hvis en ejer ikke betaler sin andel af ydelsen på fælleslånet? Hvad gør I som ejerforening?

- Et eksempel:
- *X* kan ikke opfylde sin økonomiske forpligtelse overfor ejerforeningen. *X* har bl.a. ikke økonomisk råderum til at betale sin andel af fælleslånet. *X*'s privatøkonomi er kritisk, og han må sælge sin lejlighed. Lad os antage, at der går 6 mdr., hvor *X* ikke betaler sin andel af ydelsen til fælleslånet. Hvad betyder det?
- *X* bor i lejlighed nr. *y* med fordelingstal 1/10
- *X*'s andel af ydelsen på fælleslånet for en periode på 6 måneder *udgør 7.302 kr.*

Hvad gør jeres ejerforening?

- Jeres ejerforening forsætter med at betale den samlede ydelse til Nordea
- Men nu mangler jeres ejerforening **de 7.302 kr.** fra *X*, til betaling af den samlede årlige ydelse til Nordea.

Hvordan får jeres ejerforening tilgodehavendet (7.302 kr.) af *X*?

Der er lyst pantstiftende vedtægter i samtlige medlemmers ejerlejligheder for DKK 20.000 til jeres ejerforening. Ejerforeningen har 1. prioritet.

De pantstiftende vedtægter tjener til sikkerhed for ethvert medlems opfyldelse af sine forpligtelser til ejerforeningen.

I ovenstående eksempel vil jeres forening få tilgodehavendet fra X indbetalt ved et salg af lejligheden.

Jeres samlede lånebehov til renovering



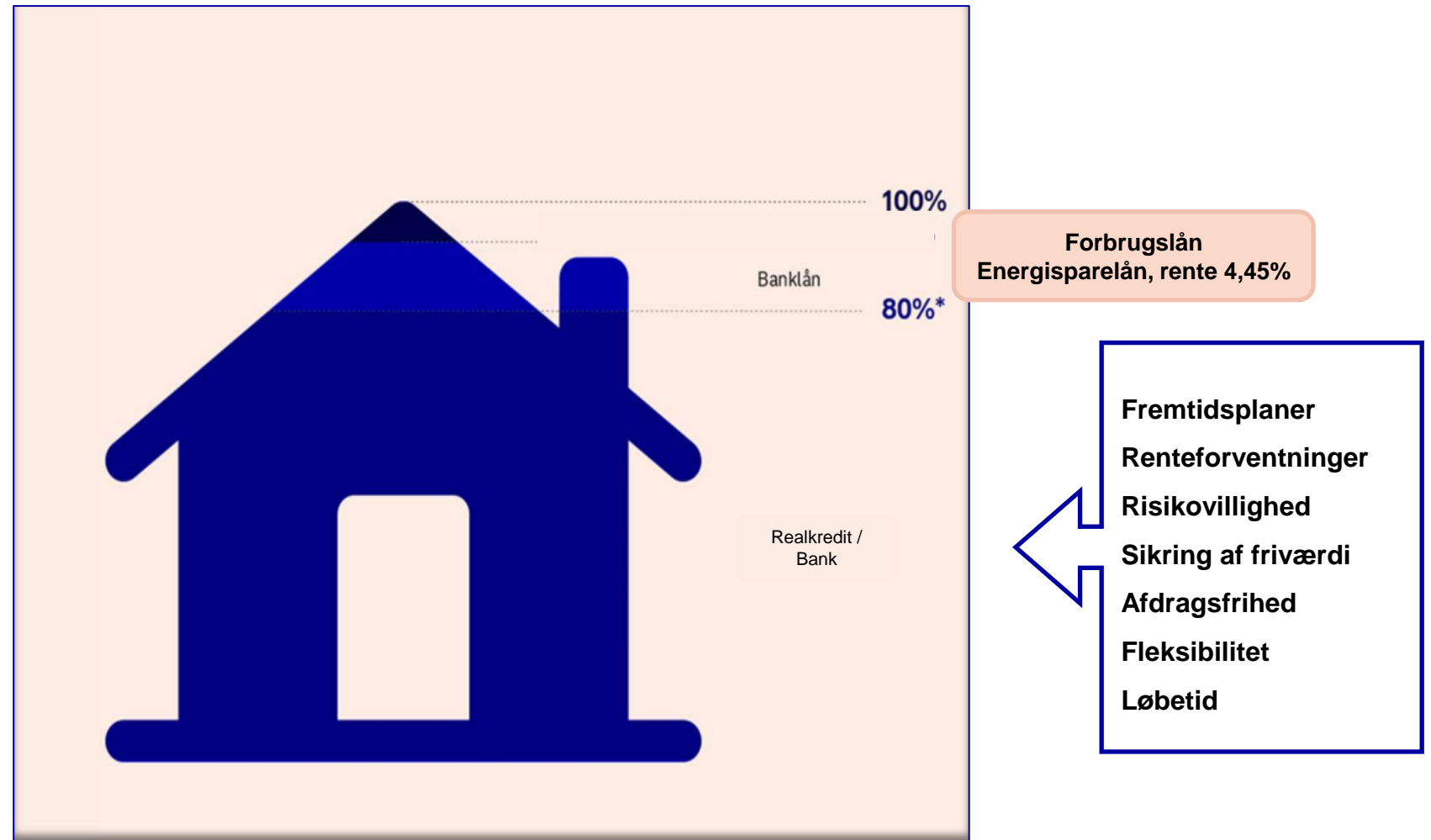
- Ejerforening med 10 boliger
- Samlet udgift til nye vinduer 2.000.000 kr.
- Finansiering
- Egenfinansiering opsparede midler 500.000 kr.
- Rest finansiering 1.500.000 kr

Fælleslån

Optagelse af
lån privat

Privat
opsparing

Finansieringsforslag - lån i ejerlejlighed



Vi tager udgangspunkt i den finansiering du har i dag - og dine planer med boligen

Har du mulighed for at omlægge dit nuværende lån til et mere attraktivt lån?

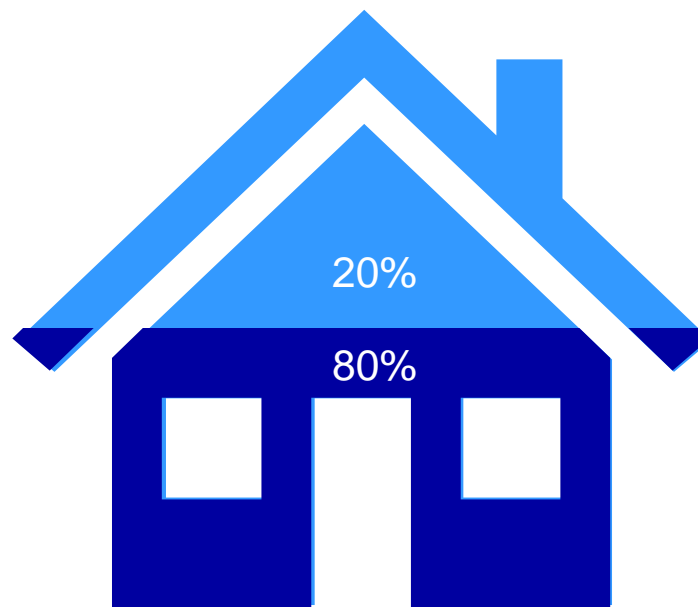
- Lavere rente, ændring af løbetid?
- Evt. lavere bidragsats til realkredit
- Mest mulig som realkreditlån hvor renten er lavest
- Tilkobling af afdragsfrihed for at afvikle dyr gæld først
- Ønske om friværdisikring?
- Ønske om at reducere gælden hvis renten stiger?



Eksempel

Hvad koster det at låne 100.000 kr.

Energisparelån - 10 år
Brutto 1064 kr. / Netto
979 kr. pr. måned
Rente 4,45 %
ÅOP 3,6 %



3,5% Fast rente m/afdrag – 30 år
Brutto 559 kr. / Netto 461 kr. pr. måned
ÅOP 5,2 %

4% Fast rente u/afdrag i 30 år.
Brutto 430 kr. / Netto 317 kr. pr. Måned
ÅOP 5,4 %

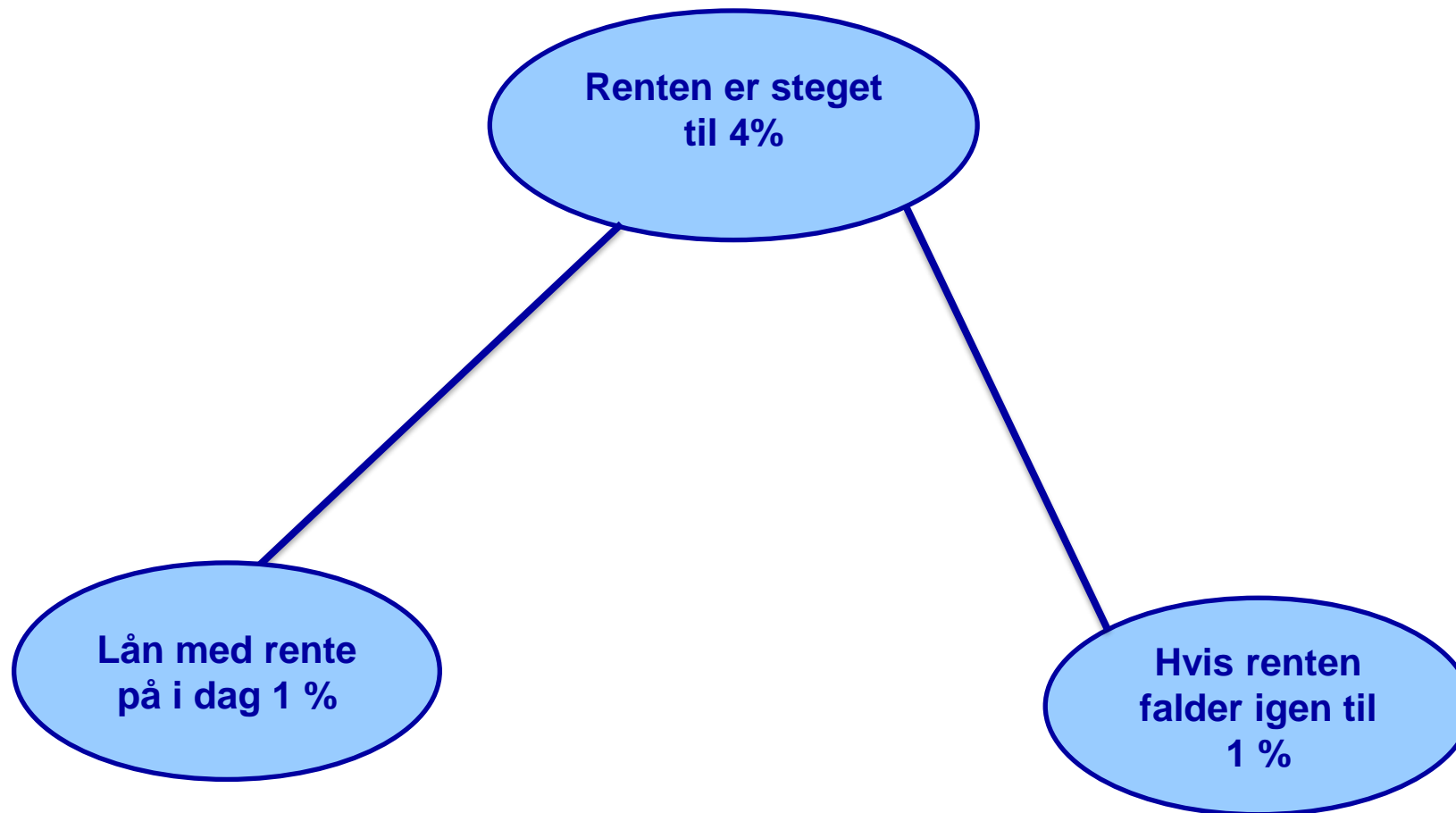
Boligkredit finansiering over 80% - 30 år
Brutto 476 kr. / Netto 350 kr. pr måned.
ÅOP 5,8 %

*Alle kurser og beregninger er lavet pr. 04.02.2025

Nordea

Open

Hvordan kan du reducere din gæld med et fastforrentet obligationslån? Eksempel



Hvad er vores renteforventninger så?

Renteudvikling

Renteprognosen er opdateret 4. februar 2025, samme forventninger til renteutviklingen som pr. 21. januar 2025.

	21.01.2025	22.04.2025	30.06.2025	31.12.2025	31.12.2026
Obligationslån 4,00 pct.	4,07%	4,06%	4,07%	4,14%	4,22%
Kurs ²	99,9	100,0	99,8	99,1	98,2
Rentetilpasningslån F1 ¹	2,54%	2,24%	2,19%	2,21%	2,24%
Rentetilpasningslån F3 ¹	2,42%	2,28%	2,25%	2,33%	2,39%
Rentetilpasningslån F5 ¹	2,56%	2,48%	2,48%	2,62%	2,72%
Kort Rente Lån - CITA6 ³	2,25%	1,84%	1,79%	1,79%	1,79%
Nordea Bolig Puls - CIBOR3 ⁴	2,62%	2,20%	2,15%	2,15%	2,15%
Erhverv - CIBOR6 ⁴	2,65%	2,23%	2,18%	2,18%	2,18%

Din private opsparing

Inflationen udhuler din opsparing

Inflationen – det vil sige prisstigninger på varer og ydelser – vil med tiden gøre din kontante opsparing mindre værd. Med beregneren kan du se, hvor stort en bid inflationen vil have taget af din opsparing om fx 5, 10 eller 15 år.*

Din opsparing

100.000 kr.

Din opsparing efter inflation

82.035 kr.

10 år

Vælg år

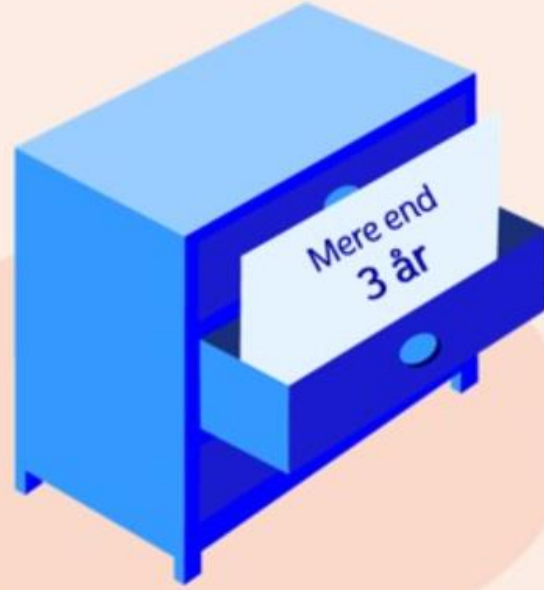
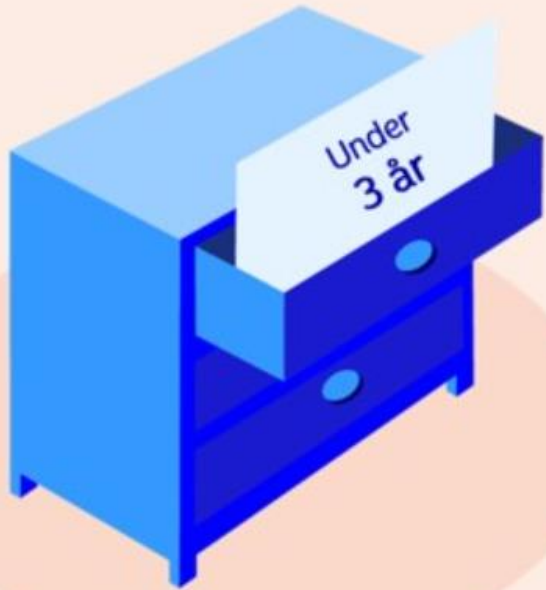
**Beregningen er lavet med en forventet årlig inflation på 2% (kilde: ECB).*

Rentetabel for Fastrente opsparing

LØBETID	GÆLDENDE RENTE P.A.
3 mdr.	1,72%
4 mdr.	1,68%
5 mdr.	1,64%
6 mdr.	1,61%
7 mdr.	1,59%
8 mdr.	1,56%
9 mdr.	1,54%
10 mdr.	1,52%
11 mdr.	1,50%
12 mdr.	1,49%

Renten på vores Fastrente opsparing er baseret på markedsrenten og løbetiden. Renten bliver løbende opdateret. Tabellen viser rentesatserne for 31. januar 2025. Hvis der er uoverensstemmelser mellem renterne på denne side og den rente, du bliver tilbudt ved oprettelse af Fastrente, gælder den rente, du bliver tilbudt.

Fordeler du, de penge du lægger til side, i de rigtige skuffer?



Hvad tilbyder vi jer i Nordea



- **En individuel løsning, hvor du opnår:**

- Attraktive vilkår både på realkredit og på banklån
- At den plan der bliver lagt for din boligfinansiering også tager hensyn til resten af din økonomi, herunder evt. pensions- og forsikringsbehov
- 50% på etableringsgebyr v. oprettelse af realkreditlån (værdi: 2.250 kr.)
- Er du ny kunde, gør vi dit bankskifte gratis incl. din nuværende banks gebyrer ved flytning

(Dog ikke fritagelse for eventuel tinglysningsafgift til staten.)

- **Vi kan mødes online og fysisk afhængig hvad der passer dig bedst**
- **Vi giver dig svar på dine muligheder i Nordea indenfor 24 timer efter vi har afholdt møde med dig**

Du er meget velkommen til at kontakte mig



Michelle Maria Ladegaard

Finansiel Rådgiver - Randers

Telefon: 55 47 88 68

E-mail: Michelle.Maria.L@nordea.com

"FYRAFTENSMØDE" MED LOU ADVOKATER OG NORDEA 2025 FOR EJERFORENINGENS BESTYRELSE

Præsentation

Birgitte Rolighed, advokat (H) med speciale i fast ejendom.

Har uddannet ejendomsmæglere i 12 år og ejendomsadministratorer i 5 år.

Arbejder med fast ejendom, og intern undervisning - Er herunder bl.a. tilknyttet LOU Advokaters ejendomsadministration og har bolighandler mv.

LOU Advokater har hovedkontor i Randers og desuden kontorer i København, Aarhus og Viborg.

Vi er små 20 jurister, heraf 4 tilknyttet ejendomsadministrationen, hvor der er 20 administratorer, hvoraf én faktisk også er jurist.

LOU administrerer over 10.000 enheder i alt.

Til hver administration er knyttet én administrator og én erfaren advokat inden for fast ejendom.

Som en del af administrationen tilbyder vi møder med fokus på ny viden.

Dagens emner er:

- **Bestyrelsens ansvar - herunder begrænsninger i bestyrelsens kompetence**
Kan bestyrelsen selv træffe bestemmelser for ejendommen?
Hvad sker der, hvis beslutninger træffes uden mandat?
- **Vedligeholdelsesplaner og ansvar**
Dom om ansvar i forbindelse med altankollaps
- **Lovkrav om udskiftning til fjernaflæselige varmemålere inden 1. januar 2027**

BESTYRELSENS PLIGTER OG GRÆNSER FOR MANDATET

Generalforsamlingen er foreningens øverste myndighed

- Bestyrelsen er foreningens tjener og underlagt generalforsamlingens beslutninger
- Pligterne ses i normalvedtægten § 16 (eller særvedtægt):
- *Bestyrelsen varetager den daglige ledelse af ejerforeningen og udfører generalforsamlingens beslutninger*

Bestyrelsens opgave er:

- At sikre den daglige drift, - betale regninger, tegne forsikring, sikre snerydning m.v. og indkalde til generalforsamling.
- Sikre god ro og orden – påtale overtrædelser.
- "Holde øje" med ejendommen.

Bemærk:

- Bestyrelsen har ikke en selvstændig beslutningskompetence, men er begrænset af generalforsamlingens mandat.

Økonomi:

- Indenfor vedligeholdelsesbudget kan bestyrelsen prioritere, hvis ikke GF har prioriteret anderledes.

Undt:

- Driftnødvendig vedligeholdelse ud over budgettet →
- Arbejdet kan igangsættes, hvis likviditet.

Undtagelse til undtagelse:

- Hvis flere mulige løsninger →
- Så må bestyrelsen forelægge for GF

Overskridelse af aftalt pris uden at spørge GF?

- Mindre overskridelse er ok, men "elastik" anbefales

Andre beslutninger. Bestyrelsens mandat er:

- "Konservativt" → at bevare / vedligeholde modsat
- "Progressivt" → at udvikle / anskaffe nyt.

F.eks. kan bestyrelsen ikke bestemme, at der skal opsættes bomme, så biler ikke kan komme ind i området, etableres aftale med parkeringsselskab, eller ændres på ejendommen.

Bestyrelsen kan "hyre og fyre"

- Med mindre forholdet er GF-belagt – som f.eks. revisor og ofte administrator.
- **Bestyrelsen overskrider sit mandat** – konsekvens →
- Bestyrelsen bliver erstatningspligtig.
- (Bestyrelsesforsikring!)

Eksempel: En bestyrelse iværksatte nødvendig tagudskiftning og måtte selv betale

VEDLIGEHOULDELSPLANER

Efter normalvedtægten er en af bestyrelsens pligter at tilvejebringe en vedligeholdelsesplan:

- Ikke krav til formen
- Kan udarbejdes af arkitekt / ingeniør – *udgiften kan i sig selv være så stor, at den skal vedtages på generalforsamling.*
- Kan være ved hjælp af håndværkere (*obs! Der kan være et "salg" i rådgivningen.*)
- Kan være bestyrelsen selv – evt. ved hjælp af venner.
- Bør gå over 10 år og angive:
Hvad der forventes udført på de væsentligste bygningsdele, der er underlagt fælles vedligeholdelse inden for de enkelte år
Og hvad det vil koste de enkelte år (*ved hjælp af et skema*)

Model vedligeholdelsesplan:

	2025	2026	2027
Tag	100	100	100
Vinduer	250	250	50
Varmeanlæg	30	30	30
.....
.....
I alt	380	380	180

Ansvar:

- Bestyrelsen har ansvar for, at vedligeholdelse sker.
- Vil generalforsamlingen ikke godkende absolut nødvendige arbejder, kan foreningen stævnes.

Dom (fra udlejningsejendom.)

- En altan faldt ned, og udlejer blev ansvarliggjort for personskaade.
- En bestyrelse må forventeligt have samme ansvar

AFSLUTNINGSVIST FJERNAFLÆSELIGE MÅLERE

- Inden 1.1.2027 er der lovkrav om, at alle målere af varme og varmt vand (og køling) skal være fjernaflæselige.
- Gælder nye og gamle bygninger.
- Undt: Bygninger, hvor gennemførelse af kravet ikke kan anses for omkostningseffektivt. Det betyder, at udgiften ikke står i rimeligt forhold til energibesparelsen.
- Det er ikke egen vurdering – varmeregnskabsteknikerfirmaet kan hjælpe med vurderingen – som altovervejende hovedregel vil pligten eksistere.