Bankmøde Forberedelse

Finansiering af nyt sommerhus – din guide til et godt bankmøde

Bankmødet handler om at reducere bankens risiko, ikke om at overbevise. Banken vurderer, om I kan betale også ved rentestigninger eller jobskifte, om projektet er realistisk, og om I har tilstrækkelig opsparing. De kigger også på om ejendommen er med god sikkerhed. Vi har herunder lavet en enkel guide til, hvad du med fordel kan forberede inden dit møde med banken.

1. Det der øger chancen for et ja

- Høj egenbetaling, minimum 5%, gerne mere*
- Fastprisaftale med klar tidsplan og professionelt byggefirma
- Stort månedligt rådighedsbeløb, også efter ydelse og drift
- Fortsat opsparing efter projektet, signalerer disciplin
- Attraktiv beliggenhed med god salgbarhed og helårsanvendelse
- God energistandard
- Byg ikke helt til kanten af budgettet, bevar luft

) Vær opmærksom på følgende, når du skal bygge et nyt sommerhus: Du kan som udgangspunkt låne op til 75% af den samlede værdi (sommerhus og grund) med et realkreditlån. De resterende **25% skal du selv dække via egen opsparing, friværdi i helårsboligen eller et almindeligt banklån. Tal fra juni 2026.*

2. Typiske fejl og strategi

Undgå disse fælder

- For optimistisk byggepris uden buffer
- Mange forbrugslån, leasing eller kreditkortgæld
- Ustabil indkomst uden forklaring
- Manglende eller ufuldstændig dokumentation
- Presse økonomien helt til kanten, ingen luft

Strategi

1. Start med din egen bank. De kender dig allerede
2. Kontakt 1–2 andre banker for at skabe konkurrence og bedre vilkår
3. Sammenlign rente og opsparingskrav. Forskellen kan være stor
4. Spørg om byggelån vs. realkredit (likviditetsmæssigt vigtigt)
5. Send materiale 2–3 dage i forvejen. Viser professionalisme

3. Samlet projektøkonomi

Det vigtigste er ikke et lavt budget; det er troværdige og realistiske tal.
Medtag altid en buffer på minimum 10–15%.

Budgetpost	**Eksempel på budget**
Grundpris	700.000 kr.
Byggepris (AN Fritidshuse) inkl. byggeansøgning	850.000 kr.
Evt. arkitekt / rådgiver	30.000 kr.
Tilslutningsafgifter*	50.000 kr.
Jordbundsundersøgelse	10.000 kr.
Finansieringsomkostninger	25.000 kr.
Buffer 12% (min. 10-15%)	180.000 kr.
TOTAL	**1.845.000 kr.**

** Vi tilbyder en startpakke, hvor dette er inkluderet.*

4. Dokumentation til mødet

Saml disse dokumenter inden mødet, jo mere komplet, jo bedre.

Personlige dokumenter	**Økonomi for projektet**
Seneste 3 lønsedler (alle parter)	Entreprisetilbud fra A.N. Fritidshuse (fastpris)
Årsopgørelser – seneste 2 år (fra SKAT)	Evt. byggetilladelse / ansøgningsstatus
Forskudsopgørelse – aktuel	Tidsplan for byggeriet fra A.N. Fritidshuse
Budget over privatøkonomi (månedsoversigt)	
Oversigt over opsparing og over eksisterende gæld (alle lån og leasing)	
Pension / investeringer – seneste opgørelse	

Er du selvstændig / har du variabel indkomst? Vis ekstra: stabile indbetalinger, likviditet og dokumenteret opsparing. Medbring selskabsregnskab hvis du er selvstændig.

5. Fremtidigt månedligt budget og stresstest

Banken vurderer ikke kun, om I kan betale i dag, men om det hænger sammen i dårlige tider.

Bankens spørgsmål	Hvad det betyder	Din forberedelse
Kan I betale ved rentestigning?	+2–3% på ydelsen	Budgettér med 2 forskellige rentesatser
Hvad hvis én mister arbejde?	Halveret indkomst	Vis rådighedsbeløbet er robust

Vis estimerede månedlige driftsudgifter på sommerhuset – se listen herunder

- Ydelse på lån (inkl. buffer til rentestigning)
- Ejendomsskat / grundskyld
- Forsikringer (bygning + indbo)
- Varme, vand og el
- Vedligeholdelse (ca. 1% af byggesum/år)
- Evt. forventet lejeindtægt

6. Tjekliste til din mappe til bank mødet

Saml alt i en professionel mappe – det signalerer seriøsitet og gør samtalen lettere.

Projekt

- Tegninger, planer og visualiseringer
- Evt. byggetilladelse eller ansøgningsstatus
- Entreprisetilbud med fastpris og tidsplan

Økonomi

- Samlet projektbudget med buffer
- Dokumenteret opsparing og månedligt budget - nuværende og fremtidigt
- Lønsedler og årsopgørelser

Om A.N. Fritidshuse

A.N. Fritidshuse er specialister i sommerhuse og har mange års erfaring med at opføre huse til glade og tilfredse husejere. Vi er medlem af Dansk Byggeri.

Vores tilgang er enkel: vi lytter til dine ønsker og omsætter dem til et velplanlagt projekt med realistiske tal og en tydelig tidsplan.

Det er præcis det, en bank har brug for at se.

Hvad vi bidrager med til dit projekt

- Fastpris-aftale. Du får ingen ubehagelige overraskelser i budgettet. Ingen forudbetaling ved underskrift, men betaling i rater, og de sidste 20% af entreprisesummer betales først på afleveringsdagen.
- Arkitekttegnede huse, der kan tilpasses dine ønsker. Vores huse bliver bygget til dig af vores erfarne håndværkere, og ikke på en fabrik, dvs at du kan få indretningen præcis, som du drømmer om.
- Valget mellem nøglefærdigt eller medbyg. Du bestemmer graden af involvering.
- Vælg mellem skruefundament og betonfundament. Vi er specialister i skruefundament og den førende leverandør i Danmark, så du kan bevare naturen på din grund.
- Gratis grundtjek inden du forpligter dig.
- Stærkt kendskab til myndighedskrav, byggetilladelser og lokal praksis.

Et velgennemarbejdet entreprisetilbud fra A.N. Fritidshuse, med fast pris og klar tidsplan, er et af de elementer, der stærkest taler for et ja i banken.

Vi hjælper jer hele vejen fra første idé til det færdige hus.

Du er altid velkommen hos os

info@anfritidshuse.dk
+45 71 96 96 14
anfritidshuse.dk

Dette dokument er udarbejdet til orientering og må ikke betragtes som juridisk, finansiel eller rådgivningsmæssig vejledning. Indholdet er udtryk for et forslag.

Udstederen af dette dokument fraskriver sig ethvert ansvar for direkte eller indirekte tab, skader eller konsekvenser, der måtte opstå som følge af fejl, udeladelser, unøjagtigheder eller mangler i dokumentet – herunder, men ikke begrænset til, beslutninger truffet på baggrund af indholdet heri.

Modtageren opfordres til at foretage egne undersøgelser og søge professionel rådgivning.