

Konsekvensberegning

BRFkredit

BILAG 2

Oplysninger om nyt lån

Hovedstol	18.173.000 kr.
Obligationsbeløb	18.748.968 kr.
Tilbudskurs ¹	96,928
Låntype	Jyske Kontantlån
Løbetid ²	30 år med 4 ydelser pr. år.
1. års ydelse incl. bidrag	857.113 kr.
Bidragssats ³ pr. termin p.t.	0,1125 % af lånerestgælden, dog min. p.t. 500 kr.
Lånerente	1,72508 %
Årlige omkostninger (ÅOP)	2,24 %
Effektiv rente	2,24 %
Obligationsrente, papirnavn og fondskode	1,5 % , 111.E.50 , 939374

¹ Der er taget højde for en kurssikring på 0,2 procentpoint.

² Lånet er baseret på 30 -årige obligationer.

³ Den fastsatte bidragssats og minimumsbidrag kan forhøjes, ligesom beregningsprincipperne kan ændres.

Konsekvensberegning

Lån	Hovedstol kr.	Rente / Obl. rente, %	1. års ydelse	Obligations- restgæld kr.	Løbe- tid, år	Nutidsværdi
Nyt lån						
BRFkredit	18.173.000	1,72508 / 1,5	857.113	18.748.968	30	18.061.983
Lån, der skal indfries						
BRFkredit	13.200.000	2,8994 / 2,5	732.341	12.752.180	26,5	14.240.116
Ændringer						
(- betyder besparelse)			124.771	5.996.787		3.821.867

Vær opmærksom på, at konsekvensberegningen tillige indeholder beløb fra et nyt tillægslån. Dette skal du tage højde for ved sammenligning.

Nutidsværdien er et udtryk for, hvad lånet koster i hele sin løbetid målt i dagens kroner.

Den rente, der anvendes til beregning af nutidsværdien er 2,24 %. Det svarer til den effektive rente efter skat på det nye lån.

Sammenligning af ydelsesforløbet for ny og eksisterende belåning

År	Ydelse før skat i kr.		
	Omlagt(e) lån	Nyt lån	Ændringer
2020	731.637	856.379	124.742
2021	729.724	854.233	124.508
2022	727.756	852.049	124.293
2023	725.729	849.828	124.098
2024	723.644	847.567	123.923
2025	721.497	845.268	123.770
2026	719.287	842.928	123.641
2027	717.013	840.548	123.535
2028	714.672	838.127	123.455
2029	712.262	835.664	123.401
2030	709.782	833.158	123.376
2031	707.229	830.608	123.379
2032	704.601	828.014	123.413
2033	701.896	825.375	123.479
2034	699.111	822.690	123.578
2035	696.246	819.959	123.713
2036	693.296	817.180	123.884
2037	690.260	814.353	124.093
2038	687.134	811.477	124.342
2039	683.917	808.551	124.633
2040	680.606	805.574	124.967
2041	677.198	802.545	125.347
2042	673.690	799.464	125.774
2043	670.079	796.330	126.250
2044	666.362	793.141	126.778
2045	636.123	789.896	153.772
2046	0	786.595	786.595
2047	0	783.237	783.237
2048	0	780.002	780.002
2049	0	90.927	90.927
I alt	18.200.762	23.901.684	5.700.921

Beregning af provenu ved optagelse af nyt lån

Beregningerne er foretaget den 12.02.2019 og baseret på foreløbige kurser/satser. Ved beregning af de oplyste tal er det forudsat, at renteniveauet og bidragssatsen er uændrede efter førstkommende rentefastsættelse. Det endelige resultat kendes først ved lånets udbetaling.

Hovedstol på nyt Jyske Kontantlån		18.173.000 kr.
- Omkostninger til BRFkredit		
Ekspeditionsgebyr	7.500 kr.	
Kurtage	27.259 kr.	
Gebyr for TinglysningsService	8.500 kr.	43.259 kr.
- Omkostninger til staten		
Procentuel tinglysningsafgift	74.600 kr.	
Fast tinglysningsafgift	1.660 kr.	76.260 kr.
= Forventet provenu af nyt lån		18.053.480 kr.
- Udgift til lån, der skal indfries (se nedenfor)		12.752.930 kr.
= Forventet provenu af nyt lån efter indfrielse af eksisterende lån		5.300.549 kr.

Oplysninger om lån, der skal indfries

1 .	BRFkredit, Kontantlån , 13.200.000 kr. , 2,89940 %	
	Restgæld pr. 01.07.2019	12.752.180 til kurs 100,000
	Indfrielsesgebyr	750 kr.
	Udgift til indfrielse af lån	12.752.930 kr.
	Beløb, der skal betales ved indfrielsen	12.752.930 kr.

I beregningen har BRFkredit antaget, at lånet opsiges til indfrielse pr. 01.07.2019. BRFkredit skal have modtaget din opsigelse senest den 30.04.2019. Lånet kan opsiges 4 gange om året med et opsigelsesvarsel på 2 måneder. Den næste termin, som du kan opsiges til, er den 01.07.2019.

Beregningen forudsætter, at du har betalt forfaldne terminsydelser med videre, som ligger forud for den aftalte indfrielsesdato 01.07.2019.

Hvis kursen er eller kommer under den kurs, som lånet vil kunne indfries til efter en opsigelse, kan det oftest ikke betale sig at opsiges lånet.

Fondskode 0938270 , serie 111.E , slutår 2047 , obligationsrente 2,50 % .

Hvad du bør du overveje, når du vælger realkreditlån?

Risikovillighed

Det er vigtigt at gøre op, hvor risikovillig du er i forhold til ændringer i terminsydelsen, samt hvor stor risiko din økonomi kan bære. For alle låntagere gælder det, at de ønsker både en lav risiko for ændringer og en lav ydelse det er desværre ikke muligt.

Du står derfor med valget mellem lån med høj sikkerhed for terminsydelsens størrelse og en højere terminsydelse eller lån med lavere sikkerhed og lavere terminsydelse. Typisk vil det svare til valget mellem et fastforrentet lån og et variabelt forrentet lån, eventuelt med et loft over, hvor meget renten kan stige- et såkaldt renteloft.

Løbetid

Realkreditlån kan normalt tilbydes med løbetider op til 30 år. På grund af omkostningerne ved optagelse af et realkreditlån, kan det sjældent betale sig at optage realkreditlån med en meget kort løbetid.

Tilbagebetalingstiden på lånet afhænger af løbetiden på de obligationer, der ligger til grund for lånet. For fastforrentede lån kan det i nogle tilfælde være en god ide at vælge en løbetid der svarer til de bagvedliggende obligationers løbetid - fx 15, 20 eller 30 år. Et lån med en løbetid på 21 år vil blive baseret på 30-årige obligationer, og disse har typisk en lavere kurs og/eller højere rente end 20-årige obligationer.

Afdragsfrihed

Flere realkreditlån giver mulighed for at få bevilget afdragsfrihed i op til 10 år. Det vil sige, at du i en periode kun betaler renter og bidrag til realkreditinstituttet. De afdrag, som ikke betales i afdragsfrie perioder, skal

betales tilbage senere. Det betyder, at ydelsen på lånet vil stige før eller siden.

Låntyper

Der findes flere forskellige låntyper. De adskiller sig på flere måder. Som låntager interesserer man sig typisk for, hvorledes renten på lånet fastsættes, men låntyperne adskiller sig også på andre områder.

Realkreditlån er typisk enten obligationslån eller kontantlån. Begge låntyper ydes på baggrund af udstedelse af obligationer. De to typer af lån adskiller sig på flere måder. Fx er renten og dermed ydelsen på obligationslån allerede kendt ved modtagelsen af lånetilbud, mens det endelige beløb, der kommer til udbetaling, først er kendt når lånet udbetales eller når kursen låses fast ved kurssikring. For kontantlån forholder det sig omvendt.

Typen af de bagvedliggende obligationer har også indflydelse på lånets vilkår. Realkreditlån kan finansieres ved udstedelse af konverterbare eller inkonverterbare obligationer. Typen af obligation er afgørende den dag, du ønsker at indfri lånet helt eller delvist. Lån finansieret med konverterbare obligationer kan nemlig altid - med et vist varsel - indfries til en i forvejen kendt maksimal kurs, mens lån baseret på inkonverterbare obligationer skal indfries til markedskurs. Det betyder, at prisen på indfrielse af lånet svinger i takt med kurserne på de bagvedliggende obligationer, og at man ikke på forhånd kan sige, hvad det vil koste at indfri lånet, hvis det skal indfries ekstraordinært.

Du kan læse mere om dine muligheder på brf.dk.