

Konsekvensberegning

Andelsboligforeningen
Margrethevang, Afdeling 1
C/O Finn Mackenhauer
Margrethevang 4A
5600 Faaborg

Dato:
29.11.2017
Ejendomsnr.:
540-940-0015
Reference:

Konsekvensberegning vedr. ejendommen Margrethevang 18A, 5600 Faaborg m.fl.

BRFkredit sender efter aftale en beregning, der viser konsekvenserne af optagelse af nyt lån.

Beregningen er foretaget pr. dags dato og er derfor vejledende. Både kurserne og tidspunktet for udbetaling og eventuel indfrielse af eksisterende lån har indflydelse på det endelige resultat.

Beregningen er baseret på oplysninger, som BRFkredit kender samt på oplysninger, som du eventuelt har givet os.

Vi vedlægger "*Råd om Lån*", hvor du kan læse om, hvilke overvejelser du bør gøre, inden du endeligt vælger lån.

Hvis du har spørgsmål til beregningen eller ønsker et lånetilbud, beder vi dig kontakte undertegnede på telefon 45 26 26 00, hvor du kan få yderligere rådgivning.

Med venlig hilsen
BRFkredit

Søren Udholm Frost

Oplysninger om nyt lån

Hovedstol	3.968.000 kr.
Obligationsbeløb	3.976.788 kr.
Obligationskurs	99,779
Låntype	Kontantlån
Løbetid ¹	30 år med 4 ydelser pr. år.
1. års ydelse incl. bidrag	204.114 kr.
Bidragssats ² pr. termin p.t.	0,175 % af lånerestgælden, dog min. p.t. 500 kr.
Lånerente	2,01636 %
Årlige omkostninger (ÅOP)	2,78 %
Effektiv rente	2,78 %
Obligationsrente, papirnavn og fondskode	2 % , 111.E.50 , 939242

¹ Lånet er baseret på 30 -årige obligationer.

² 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	3.968.000	2,01636 / 2	204.114	3.976.788	30	3.946.613
Lån, der skal indfries						
BRFkredit	4.105.000	3,83544 / 3,5	256.117	3.729.834	24	4.357.652
Ændringer						
(- betyder besparelse)			-52.002	246.954		-411.038

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 2,78 %. 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.		Ændringer
	Omlagt(e) lån	Nyt lån	
2018	256.059	204.063	-51.995
2019	255.397	203.375	-52.022
2020	254.710	202.674	-52.036
2021	253.996	201.958	-52.038
2022	253.254	201.227	-52.027
2023	252.484	200.482	-52.001
2024	251.683	199.721	-51.961
2025	250.851	198.946	-51.905
2026	249.987	198.154	-51.833
2027	249.090	197.346	-51.743
2028	248.157	196.522	-51.634
2029	247.188	195.681	-51.506
2030	246.181	194.823	-51.358
2031	245.135	193.948	-51.187
2032	244.049	193.054	-50.994
2033	242.920	192.143	-50.777
2034	241.747	191.213	-50.534
2035	240.529	190.265	-50.264
2036	239.263	189.296	-49.966
2037	237.948	188.309	-49.639
2038	236.582	187.301	-49.281
2039	235.163	186.273	-48.890
2040	233.688	185.224	-48.464
2041	232.916	184.153	-48.762
2042	37.252	183.061	145.808
2043	0	181.947	181.947
2044	0	180.810	180.810
2045	0	179.649	179.649
2046	0	178.684	178.684
2047	0	162.726	162.726
I alt	5.936.244	5.743.042	-193.202

Beregning af provenu ved optagelse af nyt lån

Beregningerne er foretaget den 29.11.2017 og baseret på foreløbige kurser. Det endelige resultat kendes først ved lånets udbetaling.

Hovedstol på nyt kontantlån		3.968.000 kr.
- Omkostninger til BRFkredit		
Ekspeditionsgebyr	7.500 kr.	
Kurtage (Vær opmærksom på, at BRFkredit ikke har beregnet kursskæring)	13.888 kr.	
Gebyr for TinglysningsService	8.500 kr.	29.888 kr.
= Forventet provenu af nyt lån		3.938.112 kr.
- Udgift til lån, der skal indfries (se nedenfor)		3.730.584 kr.
= Forventet provenu af nyt lån efter indfrielse af eksisterende lån		207.527 kr.

Der kan være følgende udgifter og godtgørelser:

- Stiftelsesprovision		7.500 kr.
= Forventet overskud		200.027 kr.

Oplysninger om lån, der skal indfries

1 .	BRFkredit, Kontantlån , 4.105.000 kr. , 3,83544 %	
	Restgæld pr. 01.04.2018	3.729.834 til kurs 100,000
	Indfrielsesgebyr	750 kr.
	Udgift til indfrielse af lån	3.730.584 kr.
	Beløb, der skal betales ved indfrielsen	3.730.584 kr.

I beregningen har BRFkredit antaget, at lånet opsiges til indfrielse pr. 01.04.2018. BRFkredit skal have modtaget din opsigelse senest den 31.01.2018. Lånet kan opsiges 4 gange om året med et opsigelsesvarsel på 2 måneder. Den næste termin, som du kan opsiges til, er den 01.04.2018.

Beregningen forudsætter, at du har betalt forfaldne terminsydelser med videre, som ligger forud for den aftalte indfrielsesdato 01.04.2018.

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 0937673 , serie 111.E , slutår 2044 , obligationsrente 3,50 % .

Kurstabsfradrag

Til lån, der indfries, er knyttet et kurstabsfradrag på 280.665 kr. , der kan videreføres til det tilbudte lån.

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.