

Lånetilbud

21. april 2017

Kunde

BOLIGSELSKABET STRANDPARKEN
AFD. 1

Pantnummer

1246.9402

Ejendom

Krudttårnsvej 113-191
2791 Dragør
Matr. nr. 334 QT Dragør By, Dragør (med flere)

Sagsnummer

24-01-1

Omprioritering - Etagebyggeri, lån i DKK

Nr.	Låntype	Hovedstol	Løbetid	1. års ydelse før skat	Afdragsform	Kontant rente- procent
1	FlexLån® Type F10K	4.825.000	10 år	516.567	Annuitet 4 terminer	0,6856

Læs om pris, vilkår og betingelser på følgende sider

Forudsætning for udbetaling af lånet	side	2
Vigtigt at vide	side	2
Oplysninger om lånet	side	3
Tilbagebetaling af lånet	side	6

Forudsætning for udbetaling af lånet

Før udbetaling skal følgende betingelser være opfyldt, og vi skal godkende de nævnte dokumenters indhold

Tinglyst pantebrev uden anmærkninger og bemærkninger, eller en garanti for dette.

Kommunens godkendelse af låneoptagelsen.

Det er en betingelse, at efterstående lån rykker for det nye lån, samt at eventuelle offentlig garantier vedståes.

Aftale om pantsætning til Realkredit Danmark i underskrevet stand.

Prioritetsstilling

1. prioritet:	Realkredit Danmark A/S	421.000 DKK
2. prioritet:	Realkredit Danmark A/S	1.130.000 DKK
3. prioritet:	Realkredit Danmark A/S	70.000 DKK
4. prioritet:	Realkredit Danmark A/S	212.000 DKK
5. prioritet:	Nyt lån nr. 1	4.825.000 DKK

Andre lån og hæftelser i ejendommen skal enten aflyses eller rykke for det nye lån.

Ejendommen omfatter følgende matrikelnumre

334 QT	Dragør By, Dragør
334 OX	Dragør By, Dragør
334 RG	Dragør By, Dragør

Vigtigt at vide

Hvis provenuet ved omprioritering bliver større end forudsat, forbeholder vi os ret til at anvende provenuet til ekstraordinær nedbringelse af lånet.

Opmærksomheden henledes specielt på, at lånet kan oppebære rentesikring eller ydelsessikring, som udbetales direkte til Boligorganisationen, og som Realkredit Danmark derfor ikke har oplysninger om.

Rentesikring eller ydelsessikring vil bortfalde i forbindelse med konvertering af lånet, medmindre der foreligger tilladelse fra støttegiver.

Fristen for udbetaling af lånet er den 21.10.2017.

Beregningerne i dette tilbud er foreløbige. Vi foretager nye beregninger, når vi udbetaler lånet.

I "Låntyper og forretningsbetingelser" kan De læse de særlige vilkår for eksempelvis

- låntypen
- rentetilpasning
- muligheden for efterfølgende at ændre lånet
- indfrielse og opsigelsesvilkår, og
- fastkursaftale.

Vær opmærksom på, at hvis De indfrier kontantlån, kan De eventuelt få en skattepligtig kursgevinst.

Oplysninger om lånet

Lånets hovedtal i DKK

	Nyt lån	Nuværende lån der indfries	Anslået ændring
Hovedstol	4.825.000		
Kursværdi	4.825.000		
Omkostninger	-37.150		
Anslået provenu (overskud) af nyt lån	4.787.850		
Obligationsrestgæld (den reelle gæld)		4.810.328	
Kursværdi		4.760.349	
Omkostninger ved indfrielse		7.891	
Samlet udgift ved indfrielse		4.768.240	
Anslået provenu efter indfrielse			19.610
Månedlig ydelse før skat	43.047		
Månedlig ydelse efter skat	43.047		

Tallene i skemaet er anslåede, og kan ændre sig, fx på grund af kursudsving, eventuelle renter fra sidste terminsbetaling til den dag, lånet indfries, omkostninger til eventuel rykning af pantebrev og omkostninger til ekspedition af sagen.

Hvis vi ekspederer ejendomssagen, kan omkostningerne til ekspedition af ejendomssagen ses i afsnittet "Omkostninger til denne aftale" i dokumentet "Aftale om finansiering og tinglysning".

Den månedlige ydelse før og efter skat for det nye lån er et beregnet gennemsnit for perioden 21.04.2017 til 20.04.2018.

Den månedlige ydelse på Deres nuværende lån til Realkredit Danmark er den, som De betaler denne måned.

Oplysninger om det nye lån i DKK

Nr.	Låntype	Hovedstol	Tilbudskurs	Obligations- hovedstol	Kursværdi
1	FlexLån®	4.825.000	101,948	4.732.788	4.825.000

Tilbudskursen er den obligationskurs, vi har anvendt ved beregning af det nye lån.

Beregningerne er baseret på, at lånet er udbetalt den 21.04.2017. Indtil udbetalingsfristen kan De selv vælge, hvornår lånet skal udbetales.

Vi forudsætter i beregningerne, at renteniveauet er uændret i forhold til i dag.

Rentetilpasningen sker med virkning fra den 01.04. - første gang den 01.04.2027. Rentetilpasningen sker ved, at vi sælger nye obligationer til refinansiering af restgælden hvert 10. år.

Tilbudskursen på 101,948 er beregnet som en vægtet kurs, da lånet består af flere obligationer.

Kurserne på obligationerne er de sidst noterede officielle kurser for "Gns. kurs alle handler" på Nasdaq Copenhagen A/S.

Lånets effektive rente før skat er 1,11% om året.

Obligationerne bag lånet er stående, inkonverterbare obligationer. Det betyder, at obligationerne kun kan indfries til markedskurs, medmindre lånet indfries ved en rentetilpasning.

Bidraget beregnes af restgælden hvert kvartal. Bidraget er 0,3000% om året, dog mindst 1.000 DKK.

Omkostninger ved optagelsen af det nye lån i DKK

	Lån nr. 1	I alt
Kurtage ¹⁾	9.650	
Stiftelsesprovision	20.000	
Lånesagsgebyr	7.500	
Omkostninger til os i alt	37.150	37.150
Fast tinglysningsafgift	0	
Variabel tinglysningsafgift	0	
Tinglysningsafgift i alt	0	0
Samlede omkostninger i forbindelse med lånet	37.150	37.150

Hvis De ønsker andre ydelser fra Realkredit Danmark eller benytter andre rådgivere, for eksempel pengeinstitut, revisor, advokat eller ejendomsmægler, må De regne med yderligere omkostninger.

Ved beregning af tinglysningsafgiften har vi forudsat, at der sker overførsel af tinglysningsafgift fra følgende:

Kreditor	Hovedstol	Valuta	Afgift, der kan gemmes til senere brug
Realkredit Danmark A/S	5.564.000	DKK	739.000

Hvis betingelserne for overførslen af tinglysningsafgift ikke er opfyldt, skal der betales afgift af hele det nye lån.

Hvis der er tinglysningsafgift, der kan gemmes til senere, skal De anmode kreditor på pantebrevet, om at parkere afgiften på et afgiftspantebrev i forbindelse med indfrielsen. Afgiften kan ikke gemmes til senere, hvis pantebrevet aflyses.

Vi har beregnet tinglysningsafgiften ud fra oplysninger, vi har fået. Har De ændringer, som kan have betydning for afgiftsberegningen, skal De kontakte os.

Foreløbig beregning ved indfrielse af nuværende lån

Følgende lån forudsættes indfriet:

Nr.	Kreditor	Obligationsrestgæld	Renteprocent pr. år	Indfrielseskurs	Indfrielsesmetode	Kursværdi
1	Realkredit Danmark A/S	4.810.328	1,5408	98,961	Fastkurs	4.760.349

Alle beløb i skemaet er i lånets valuta.

Noter til denne side

1) Kurtage for lån nr. 1 er 0,20% af kursværdien.

Terminsydelser er ikke taget med i beregningerne, og derfor skal de betales, indtil lånet bliver indfriet.

Foreløbig beregning af omkostninger:

Nr.	Kreditor	Indfrielses gebyr	Kurtage	Difference- rente ¹⁾	Reservefonds- godtgørelse	I alt
1	Realkredit Danmark A/S	750	7.141	0	0	7.891

Alle beløb i skemaet er i lånets valuta.

Lånets ISIN-kode er DK0009297434.

Beregning af kursværdien er baseret på, at obligationsrestgælden den 01.07.2017 på 4.810.328 DKK bliver indfriet den 30.06.2017 som obligationsindfrielse.

Som indfrielseskurs har vi benyttet kurs 98,961, hvilken er den kurs, som De har indgået fastkursaftale på. I specifikationen af fastkursaftalen kan De se det nøjagtige indfrielsesbeløb.

Vi forudsætter, at det er muligt at skaffe obligationerne til indfrielsen.

Noter til denne side

1) Forskellen mellem den rente, vi betaler til obligationsejeren (investor), og den rente, vi selv kan opnå ved, at råde over indfrielsesbeløbet indtil den termin, hvor obligationerne kan opsiges.

Tilbagebetaling af lånet

Tilbagebetaling af lånet i DKK

	Restgæld ultimo	Ydelse før skat	Ydelse ¹⁾ efter skat	Rente og bidrag	Afdrag	Refinansi- eringsbeløb
Juni 2017	4.733.472	100.803	100.803	9.275	91.528	0
Sep. 2017	4.616.005	129.130	129.130	11.663	117.467	0
Hele 2017	4.498.337	358.976	358.976	32.313	326.663	0
.....						
2018	4.025.643	515.285	515.285	42.591	472.694	0
2019	3.549.699	513.863	513.863	37.920	475.943	0
2020	3.070.485	512.432	512.432	33.217	479.215	0
2021	2.587.976	510.990	510.990	28.481	482.509	0
2022	2.102.151	509.539	509.539	23.714	485.825	0
.....						
2023	1.612.986	508.079	508.079	18.914	489.165	0
2024	1.120.459	506.607	506.607	14.080	492.527	0
2025	624.547	505.125	505.125	9.213	495.912	0
2026	125.226	503.696	503.696	4.375	499.321	0
2027	0	125.804	125.804	465	125.339	0

Første ydelse juni 2017 er på 100.803 DKK, anden ydelse september 2017 er på 129.130 DKK. Ydelserne ændrer sig ved hver rentetilpasning.

Første ydelse er for perioden 21.04.2017 til 30.06.2017.

Beregningerne er baseret på kurs 101,95 og et uændret renteniveau i hele lånets løbetid. Beregningerne gælder indtil næste rentetilpasning.

Noter til denne side

1) Skattesatsen er en standardsats for ejerkategorien.