

Vejledende beregning af finansiering ved køb

Hovedtal	
Kontantpris	9.995.000
Kontantbeholdning	800.000
1. års udgift efter skat	479.048
1. års ydelse efter skat i kr.	314.847
1. års ejendomsværdiskat og ejerudgifter	164.201

Du kan få KundeKroner

Totalkredit er som noget helt særligt primært ejet af en forening af kunder, Forenet Kredit, og derfor er det muligt at give dig det, vi kalder KundeKroner. KundeKroner er en rabat, du kan få, når du har et realkreditlån i Totalkredit. Rabatten bliver automatisk trukket fra din bidragsbetaling hvert kvartal. Du får 0,15% årligt af din restgæld i rabat frem til december 2023. Har du fx et lån på en million kr., får du 1.500 kr. i rabat pr. år. Hvor mange KundeKroner, du kan få efter december 2023, afhænger af en række forhold. Du kan læse mere på totalkredit.dk/kundekroner

Bemærk, at den fordel, du får med KundeKroner, ikke indgår i denne beregning - men du vil kunne se, at beløbet er fratrukket på din terminsopkrævning.

Vi specificerer beregningen yderligere på de følgende sider.

Nøgletal	I alt
1. års ydelse før skat i kr.	350.069
1. års ydelse efter skat i kr.	314.847
Hovedstol i kr.	9.955.024
Effektiv rente inkl. omk. i procent p.a. før skat (ÅOP)	1,35
Effektiv rente inkl. omk. i procent p.a. efter skat	1,06
Nutidsværdi i kr. efter skat ved en kalkulationsrente på 1,80 % p.a.	8.802.914

Nøgletal	Lån 1	Lån 2	Lån 3
Låntype	F-kort	F-kort	PI-lån
Lånets løbetid i år	30,00	30,00	20,00
Lånets rentesats	0,0000	0,0000	2,9500
Antal afdragsfrie år	10,00	0,00	0,00
1. års ydelse før skat i kr.	27.579	185.331	137.160
1. års ydelse efter skat i kr.	20.397	170.989	123.461
Hovedstol i kr.	3.941.000	3.986.000	2.028.024
Kursværdi i kr.	3.944.862	3.989.906	2.028.024
Fondskode	0953628	0953628	-
Effektiv rente inkl. omk. i procent p.a. før skat (ÅOP)	0,77	1,54	3,16
Effektiv rente inkl. omk. i procent p.a. efter skat	0,59	1,17	2,37
Nutidsværdi i kr. efter skat ved en kalkulationsrente på 1,80 % p.a.	3.090.423	3.607.007	2.105.484

Oplysninger om nye lån	Lån 1	Lån 2	Lån 3
Kreditor	Totalkredit	Totalkredit	Vestjysk Bank
Låntype	F-kort	F-kort	PI-lån
Hovedstol i kr.	3.941.000	3.986.000	2.028.024
Obligationsrente i procent p.a.	0,0000	0,0000	-
Forventet rente pr. 01.07.2022 i procent p.a.	0,1168	-	-
Forventet rente pr. 01.07.2022 i procent p.a.	-	0,1168	-
Pålydende rente i procent pr. år	-	-	2,9500
Løbetid i år	30,00	30,00	20,00
Kurs (inkl. kursskæring 0,2)	100,0980	100,0980	-
Bidragssats i procent pr. år	0,6000	1,3000	-
Afdragsform	Annuitet med indledende afdragsfrihed	Annuitet	Annuitet
Afdragsfrihed indtil	31.03.2032	-	-
Antal terminer pr. år	4	4	12

Beregningsforudsætninger	
Beregningen er foretaget i ejendommen:	
I beregningen er der i år anvendt en skattesats på der aftrappes i henhold til skattereformen.	26,04
Beregningerne forudsætter, at lånene udbetales den	09.05.2022
Handlen forudsættes at være	Kontanthandel

Sælgers provenu	
Kontant betales til sælger	9.995.000

Købers kontantbehov ved køb	
Kontantpris på bolig	9.995.000
Samlet tinglysningsafgift for realkreditlån inkl. evt. refusion	118.460
Lånesagsgebyr	4.000
Afregningsprovision	11.902
Ekspeditionsgebyr pengeinstitut	9.000
Omkostninger ved optagelse af realkreditlån i alt	143.362
Samlet tinglysningsafgift for PI-lån	31.230
Omkostninger ved optagelse af øvrige lån i alt	31.230
Tinglysningsafgift af skødet	61.750
Advokatsalær til berigtigelse af skødet	15.000
Ejerskifteforsikring	10.000
Gebyr for restkøbesumsgaranti	1.500
Køb af 2 parkeringspladser	505.000
Øvrige omkostninger i alt	593.250
Kontantbeholdning	-800.000
Købers samlede kontantbehov	9.962.842

Købers kontantbehov finansieres som	
Kursværdi realkreditlån	7.934.768
Kursværdi PI-lån	2.028.024
Kursværdi samlet finansiering	9.962.792

Boligprisfaldsberegning	
Hvis boligens værdi falder med 15% fra 9.995.000 kr. til 8.495.750 kr., vil boliggylden alt andet lige overstige boligens værdi indtil marts 2029.	

Ydelsesforløb-alle lån

Kvartal/År	Ydelse før skat	Ydelse efter skat	Rente og bidrag	Afdrag	Restgæld
06.2022	52.554	47.438	19.648	32.906	9.922.118
09.2022	87.168	77.792	36.008	51.160	9.870.957
12.2022	87.063	77.753	35.753	51.310	9.819.648
03.2023	86.957	77.796	35.180	51.777	9.767.871
06.2023	86.852	77.716	35.083	51.769	9.716.102
09.2023	86.746	77.636	34.982	51.763	9.664.339
12.2023	86.640	77.598	34.723	51.917	9.612.422
2024	345.503	310.133	135.828	209.675	9.402.747
2025	343.809	309.538	131.608	212.201	9.190.546
2026	342.113	308.959	127.320	214.794	8.975.753
2027	340.415	308.398	122.956	217.459	8.758.293
2028	338.716	307.853	118.520	220.195	8.538.098
2029	337.014	307.330	113.996	223.018	8.315.080
2030	335.310	306.824	109.394	225.916	8.089.164
2031	333.605	306.338	104.709	228.896	7.860.268
2032	473.037	447.840	96.763	376.274	7.483.994
2033	517.524	494.140	89.799	427.725	7.056.269
2034	514.841	493.056	83.658	431.183	6.625.087
2035	512.162	492.002	77.421	434.741	6.190.345
2036	509.481	490.969	71.090	438.391	5.751.955
2037	506.796	489.962	64.649	442.147	5.309.808
2038	504.109	488.977	58.109	446.000	4.863.808
2039	501.414	488.014	51.461	449.953	4.413.855
2040	498.708	487.066	44.707	454.001	3.959.854
2041	496.011	486.160	37.832	458.179	3.501.674
2042	401.738	393.493	31.662	370.075	3.131.599
2043	356.336	348.959	28.327	328.009	2.803.591
2044	353.629	347.057	25.237	328.392	2.475.199
2045	350.920	345.153	22.144	328.776	2.146.423
2046	348.207	343.247	19.047	329.160	1.817.263
2047	345.491	341.339	15.947	329.545	1.487.718
2048	342.772	339.428	12.843	329.930	1.157.789
2049	340.050	337.515	9.735	330.315	827.474
2050	337.325	335.600	6.624	330.701	496.773
2051	334.596	333.682	3.509	331.088	165.685
2052	166.270	166.118	585	165.685	0

Generelle beregningsforudsætninger

Denne beregning er vejledende og ikke et lånetilbud. For at kunne give et lånetilbud kan det være nødvendigt for os at vurdere din ejendom, hvortil kommer, at en række øvrige forudsætninger skal være opfyldt. Vores beregninger bygger på aktuelle kurs- og renteforhold. Hvis de ændrer sig, vil beregningsresultaterne også ændre sig. Beregningerne kan således ikke tages som udtryk for, at der kan indgås fastkursaftale på de forudsætninger, der er angivet i beregningerne. Vilklårene for en fastkursaftale baseres på de kurs- og renteforhold, der er gældende på det eksakte tidspunkt for indgåelsen af en fastkursaftale. Vi og vores samarbejdspartnere på realkreditområdet påtager os ikke noget ansvar for at opdatere beregningen. Der kan derfor ikke rettes erstatningskrav mod os eller nogen af vores samarbejdspartnere, hvis du vælger at disponere på baggrund af beregningen. Har vi eller en af vores samarbejdspartnere påtaget os et rådgivningsansvar, er reglerne anderledes.

Specifikation af omkostninger ved kursfastsættelse

Anslåede Kursfastsættelsesomkostninger ved optagelse af realkreditlån	
Kursfradrag	15.854
Afregningsprovision	11.902
Kursfastsættelsesomkostninger ved optagelse af lån i alt	27.756

Kursfastsættelsesomkostninger ved optagelse af lån i alt udgør 0,28 % af summen af kursværdi og kursfradrag ved optagelse af lån. Vi har ikke indregnet omkostninger ved kursfastsættelse for eksisterende realkreditlån fra eventuelle andre kreditorer end Totalkredit og Nykredit.