

AB Julius



Holmsgaard a/s
Hedegaardsvej 88
DK-2300 København S
Medlem af FRI
+45 32 97 01 07
mail@holmsgaard.com
www.holmsgaard.com
CVR 19479641

Udskiftning af vinduer og yderdøre mv.

Eksisterende vinduer og døre mv.

Vinduer og døre mod gården fremstår generelt slidte med udpint træværk og defekt malingslag. Når malerbehandlingen er så nedbrudt og fremstår med så mange revner og afskalninger som det er tilfældet her, beskytter den ikke længere træværket, som derfor nedbrydes hurtigere end hvis malingen havde været intakt. Når træet er tilstrækkeligt nedbrudt, som på denne ejendom, kan man ikke længere udføre en holdbar malerbehandling plus der ville være mange fordyrende snedkerreparationer såfremt man alligevel forsøgte at istandsætte elementerne.

Vinduerne mod gården er trævinduer med ældre 2 lags termoruder som har en betydeligt dårligere isoleringsevne end moderne lavenergiruder.

Levetiden på trævinduer og trædøre, af den type I har er gennemsnitligt 30 år, og den vurderes at være opbrugt. Desuden ses flere termoruder som er skiftet, hvilket formentlig skyldes at de er punkterede. Levetiden på en termorude er ca. 25 år.





Fugebånd omkring vinduer og døre er begyndt at smuldre og viser tegn på nedbrydning. De elastiske fuger i bunden af vinduerne fremstår hårde og med mange revner, hvorfor de ikke vurderes at være tætte.

Skifersålbænkene fremstår delaminerende, og overfladerne er begyndt at afskalle. Derfor må det forventes, at skaderne eskaleres og forværres med større skader og revner til følge, hvilket øger risikoen for, at vand trænger ind og opfugter det underliggende murværk.



Mange beboere har gennemårene lukket huller i facaden til de gamle fadebure med klude aviser, isolering mv. for at undgå trækgener. Derfor lukkes de alle med en ensartet og permanent løsning, som er tilmuring og pudsning.



Fadebur



Delamineret sålbænk

De nye vinduer og døre

Ved at udskifte trævinduer til træ/alu-vinduer kræves der mindre vedligeholdelse, da træ/alu-vinduerne ikke skal males udvendigt, og man derved reducerer udgiften til vedligeholdelse betragteligt.

De nye døre bliver i træ men vedligeholdelse er ikke stilladskrævende (eller platform) og dermed ikke nær så dyrt som vinduerne ville være. I forbindelse med udskiftning af dørene skiftes låsene på hoveddøre til gadesiden også og dermed etableres mere sikkert og låsesystem.

Udskiftningen af vinduerne og døre vil reducere varmetabet og øge komforten i lejlighederne, da de nye vinduer har bedre isoleringsevne og tættere tætning. Dermed reduceres kuldnefald og trækgener.

De nye vinduer til gårdsiden bliver træ/alu vinduer af typen Frame IC fra vinduesproducenten IdealCombi som er dem der har produceret træ/alu vinduerne til gadesiden.

De nye vinduer til gården har dog en bedre isoleringsevne end dem til gadesiden da der hele tiden er udvikling inden for produktion af vindueselementer, som f.eks. brugen af PUR-materiale i karmen frem for kun af brug træ.

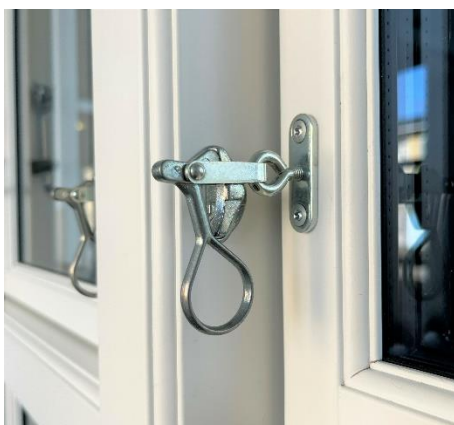
Vinduer i boliger bliver med 3-lags glas mens vinduer i trappeopgange og kælder bliver 2-lags glas.

Lukkefunktion bliver med anverfere og stormjern. Vinduer udføres som en kombination af sidehængte og sidestyrede for pudsemulighed.

De nederste rammer i vinduerne forsynes med PN sikringsbeslag for børnesikring.



Snit i vindueselement



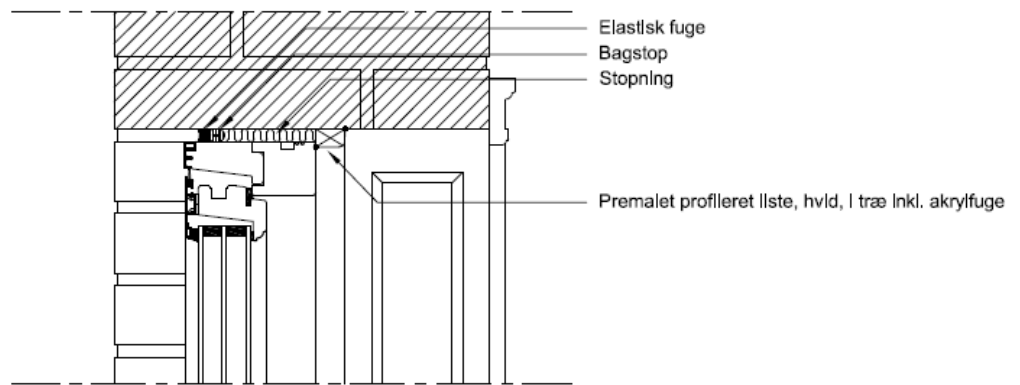
Anverfer



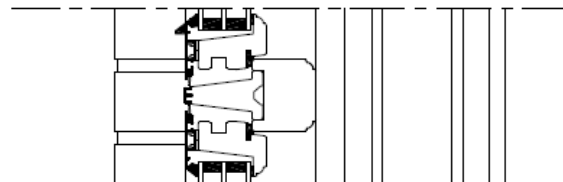
Stormjern



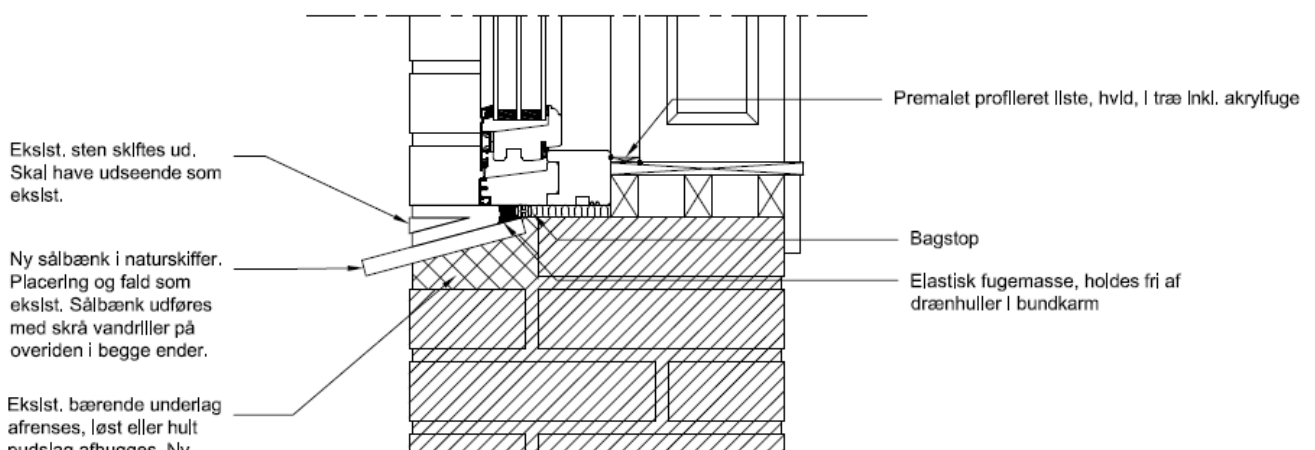
PN sikringsbeslag (børnesikring på nederste rammer)



Overkarm med 48 mm rude (3-lags).
Udadgående vindue med sidehængt funktion.



Vandret post med ramme inkl. drypnæse.



Ekslst. sten skiftes ud.
Skal have udseende som ekslst.

Ny sålbænk i naturskiffer.
Placering og fald som ekslst. Sålbænk udføres med skrå vanddriller på overiden i begge ender.

Ekslst. bærende underlag afrenses, løst eller hult pudslag afhugges. Ny afretning pudses til plan overflade til montering af ny sålbænk. Evt, løse mursten omlægges.

Bundkarm med 48 mm rude (3-lags).
Udadgående vindue med sidehængt funktion.

**Bilag 2:
Byggebudget**

Bilag 2 - Budget

BOELSKIFTE

ADMINISTRATION

A/B Julius - Udskiŕtn. døre & vinduer m.m.

13.10.2023
Ejd. nr. 3000
Byggesagsadministrator Dion Brunum
Mail dbr@boelskifteadm.dk

Erfaringsbudget udarbejdet af Holmsgaard Rådgivende Ingeniører
af 22/9-2023

	Forslag 1
	Inkl. moms
<u>Entreprise</u>	
Vindues- og dørentreprise	8.954.713
Uforudseelige udgifter (10%)	1.637.250
Sum af håndværkerudgifter i alt	10.591.963
Rådgivning, teknisk og byggesagsadministration	0
Myndighedsbehandling, forsikring m.v.	103.750
0	
Sum af samlede byggeomkostninger	12.556.316
Samlet finansieringsbehov - afrundet	12.500.000
<u>Forslag til finansiering og påvirkning af boligafgift.</u>	
Anvendelse af foreningens opsparede midler	5.500.000
Lånebehov	7.000.000
Estimeret ydelse realkreditlån - ved opkonvering samt tillæg afdragsfrit	16.000
Estimeret ydelse realkreditlån - 30-årig 5% med afdrag	532.000
Finansieres ved:	
1) Tages fra driftsbudget	16.000
2) Årlig besparelse ved omlægning af eksisterende lån	0
3) Stigning i boligafgiftm2 p.a. - opåkonvertering	0,00
3) Stigning i boligafgift m2 p.a. - fastforrentet lån med afdrag	49,71
<u>Påvirkning af andelsværdi</u>	
Forventet forbedringsandel	4.166.667
Nuværende hensættelser	22.000.000
Hensættelser efter projektet (anslået)	13.610.351
Påvirkning efter projekt, anslået	0
Ny formue	232.830.642
Indskud	5.355.000
Uændret andelskrone	43.4791
Der tages forbehold for udvikling i kurs og rente, samt evt. prisudsving i h.t. entreprisen.	

**Bilag 3:
Konsekvensberegning for de enkelte andelshavere**

Bilag 3 - Konsekvensberegning

BOELSKIFTE

ADMINISTRATION

A/B Julius - Udskiftn. af døre og vinduer m.m.

13.10.2023

Ejd. nr. 3000

Byggesagsadministrator Dion Brunum

Mail dbr@boelskifteadm.dk

Byggesum 12.556.316

Estimeret ydelse:

Fastforrentet med afdrag, fratrukket ydelse fra driften

Fastforrentet uden afdrag, fratrukket ydelse fra driften

	Lejl. M2	FORSLAG 1A		FORSLAG 1B	
		Stigning md.	Stigning p.a.	Stigning md.	Stigning p.a.
Opkonvertering + tillægslån afdragsfrit				0	532.000
Adresse:					
Finsensvej 49, 1. tv.	70,00	0	0	290	3.480
Finsensvej 49, 1. th.	72,00	0	0	298	3.579
Finsensvej 49, 2. tv.	70,00	0	0	290	3.480
Finsensvej 49, 2. th.	72,00	0	0	298	3.579
Finsensvej 49, 3. tv.	70,00	0	0	290	3.480
Finsensvej 49, 3. th.	72,00	0	0	298	3.579
Finsensvej 49, 4. tv.	70,00	0	0	290	3.480
Finsensvej 49, 4. Th.	72,00	0	0	298	3.579
Finsensvej 51, 1. tv.	62,00	0	0	257	3.082
Finsensvej 51, 1. th.	72,00	0	0	298	3.579
Finsensvej 51, 2. tv.	62,00	0	0	257	3.082
Finsensvej 51, 2. th.	72,00	0	0	298	3.579
Finsensvej 51, 3. tv.	62,00	0	0	257	3.082
Finsensvej 51, 3. Th.	72,00	0	0	298	3.579
Finsensvej 51, 4. Tv	62,00	0	0	257	3.082
Finsensvej 51, 4. th.	72,00	0	0	298	3.579
Julius Valentiners Vej 22, st. tv.	58,00	0	0	240	2.883
Julius Valentiners Vej 22, 1. Tv.	96,00	0	0	398	4.772
Julius Valentiners Vej 22, 2. Tv	96,00	0	0	398	4.772
Julius Valentiners Vej 22, 2. Th	116,00	0	0	481	5.766
Julius Valentiners Vej 22, 3. tv.	96,00	0	0	398	4.772
Julius Valentiners Vej 22, 3. th.	116,00	0	0	481	5.766
Julius Valentiners Vej 22, 4. tv.	96,00	0	0	398	4.772
Julius Valentiners Vej 22, 4. th.	116,00	0	0	481	5.766
Julius Valentiners Vej 22, 5.	110,00	0	0	456	5.468
Julius Valentiners Vej 24, st. tv.	107,00	0	0	443	5.319
Julius Valentiners Vej 24, St. Th.	105,00	0	0	435	5.220
Julius Valentiners Vej 24, 1. tv.	107,00	0	0	443	5.319
Julius Valentiners Vej 24, 1. Th	105,00	0	0	435	5.220
Julius Valentiners Vej 24, 2. Tv.	107,00	0	0	443	5.319
Julius Valentinersvej 24,2, Th	105,00	0	0	435	5.220
Julius Valentiners Vej 24, 3. Tv	107,00	0	0	443	5.319
Julius Valentiners Vej 24, 3. th.	105,00	0	0	435	5.220
Julius Valentiners Vej 24, 4. tv.	107,00	0	0	443	5.319
Julius Valentiners Vej 24, 4. Th.	105,00	0	0	435	5.220
Julius Valentiners Vej 24, 5. tv.	83,00	0	0	344	4.126
Julius Valentiners Vej 24, 5. th.	88,00	0	0	365	4.375

Julius Valentiners Vej 26, st. tv.	85,00	0	0	352	4.225
Julius Valentiners Vej 26, st. th.	85,00	0	0	352	4.225
Julius Valentiners Vej 26, 1. tv.	85,00	0	0	352	4.225
Julius Valentiners Vej 26, 1. th.	85,00	0	0	352	4.225
Julius Valentiners Vej 26, 2. tv.	85,00	0	0	352	4.225
Julius Valentiners Vej 26, 2. th.	85,00	0	0	352	4.225
Julius Valentiners Vej 26, 3. tv.	85,00	0	0	352	4.225
Julius Valentiners Vej 26, 3. Th.	85,00	0	0	352	4.225
Julius Valentiners Vej 26, 4. Tv	85,00	0	0	352	4.225
Julius Valentiners Vej 26, 4. th.	85,00	0	0	352	4.225
Julius Valentiners Vej 26, 5.	80,00	0	0	331	3.977
Julius Valentiners Vej 28, st. tv.	80,00	0	0	331	3.977
Julius Valentiners Vej 28, St. Th.	78,00	0	0	323	3.877
Julius Valentiners Vej 28, 1. Tv	80,00	0	0	331	3.977
Julius Valentiners Vej 28, 1. Th.	78,00	0	0	323	3.877
Julius Valentiners Vej 28, 2. Tv	80,00	0	0	331	3.977
Julius Valentiners Vej 28, 2. th.	78,00	0	0	323	3.877
Julius Valentiners Vej 28, 3. tv.	80,00	0	0	331	3.977
Julius Valentiners Vej 28, 4. Tv.	80,00	0	0	331	3.977
Julius Valentiners Vej 28, 4. th.	78,00	0	0	323	3.877
Julius Valentiners Vej 28, 5. tv.	92,00	0	0	381	4.573
Julius Valentiners Vej 28, 5. th.	68,00	0	0	282	3.380
Julius Valentiners Vej 30, st. tv.	62,00	0	0	257	3.082
Julius Valentiners Vej 30, St.Th	62,00	0	0	257	3.082
Julius Valentiners Vej 30, 1. tv.	62,00	0	0	257	3.082
Julius Valentiners Vej 30, 1. Th.	62,00	0	0	257	3.082
Julius Valentiners Vej 30, 2. tv.	62,00	0	0	257	3.082
Julius Valentiners Vej 30, 2. th.	62,00	0	0	257	3.082
Julius Valentiners Vej 30, 3. tv.	62,00	0	0	257	3.082
Julius Valentiners Vej 30, 3. th.	62,00	0	0	257	3.082
Julius Valentiners Vej 30, 4. tv.	62,00	0	0	257	3.082
Julius Valentiners Vej 30, 4. th.	62,00	0	0	257	3.082
Julius Valentiners Vej 32, st. tv.	62,00	0	0	257	3.082
Julius Valentiners Vej 32, st. th.	75,00	0	0	311	3.728
Julius Valentiners Vej 32, 1. Tv.	62,00	0	0	257	3.082
Julius Valentiners Vej 32, 1. th.	75,00	0	0	311	3.728
Julius Valentiners Vej 32, 2. tv.	62,00	0	0	257	3.082
Julius Valentiners Vej 32, 2. Th.	75,00	0	0	311	3.728
Julius Valentiners Vej 32, 3. tv.	62,00	0	0	257	3.082
Julius Valentiners Vej 32, 3. Th	75,00	0	0	311	3.728
Julius Valentiners Vej 32, 4. tv.	62,00	0	0	257	3.082
Julius Valentiners Vej 32, 4. th.	75,00	0	0	311	3.728
Julius Valentiners Vej 34, St.Tv	78,00	0	0	323	3.877
Julius Valentiners Vej 34, st. th.	79,00	0	0	327	3.927
Julius Valentiners Vej 34, 1. tv.	78,00	0	0	323	3.877
Julius Valentiners Vej 34, 1. th.	79,00	0	0	327	3.927
Julius Valentiners Vej 34, 2. tv.	78,00	0	0	323	3.877
Julius Valentiners Vej 34, 2. th.	79,00	0	0	327	3.927
Julius Valentiners Vej 34, 3. tv.	78,00	0	0	323	3.877
Julius Valentiners Vej 34, 3. th.	79,00	0	0	327	3.927
Julius Valentiners Vej 34, 4. tv.	78,00	0	0	323	3.877
Julius Valentiners Vej 34, 4. th.	79,00	0	0	327	3.927
Julius Valentiners Vej 36, st. tv.	48,00	0	0	199	2.386
Julius Valentiners Vej 36, st. th.	85,00	0	0	352	4.225
Julius Valentiners Vej 36, 1. Tv.	85,00	0	0	352	4.225
Julius Valentiners Vej 36, 1. th.	85,00	0	0	352	4.225
Julius Valentiners Vej 36, 2. tv.	85,00	0	0	352	4.225
Julius Valentiners Vej 36, 2. Th.	85,00	0	0	352	4.225
Julius Valentiners Vej 36, 3. tv.	85,00	0	0	352	4.225

Julius Valentiners Vej 36, 3. Th.	85,00	0	0	352	4.225
Julius Valentiners Vej 36, 4. tv.	85,00	0	0	352	4.225
Julius Valentiners Vej 36, 4. th.	85,00	0	0	352	4.225
Julius Valentiners Vej 36, 5. tv.	66,00	0	0	273	3.281
Julius Valentiners Vej 36, 5. th.	100,00	0	0	414	4.971
Julius Valentiners Vej 38, st. tv.	75,00	0	0	311	3.728
Julius Valentiners Vej 38, st. th.	66,00	0	0	273	3.281
Julius Valentiners Vej 38, 1. tv.	75,00	0	0	311	3.728
P.G. Ramms Allé 66, 1. Tv.	66,00	0	0	273	3.281
Julius Valentiners Vej 38, 2.Tv	75,00	0	0	311	3.728
Julius Valentiners Vej 38, 2. th.	66,00	0	0	273	3.281
Julius Valentiners Vej 38, 3. tv.	75,00	0	0	311	3.728
Julius Valentiners Vej 38, 3. th.	66,00	0	0	273	3.281
Jul. Valentiners Vej 38, 4. Tv.	75,00	0	0	311	3.728
Julius Valentiners Vej 38, 4. th.	66,00	0	0	273	3.281
Julius Valentiners Vej 40, st. tv.	80,00	0	0	331	3.977
Julius Valentiners Vej 40, st. th.	63,00	0	0	261	3.132
Julius Valentiners Vej 40, 1. tv.	64,00	0	0	265	3.181
Julius Valentiners Vej 40, 1. th.	63,00	0	0	261	3.132
Julius Valentiners Vej 40, 2.Tv	64,00	0	0	265	3.181
Julius Valentiners Vej 40, 2. th.	63,00	0	0	261	3.132
Julius Valentiners Vej 40, 3. tv.	64,00	0	0	265	3.181
Julius Valentiners Vej 40, 3. th.	63,00	0	0	261	3.132
Julius Valentiners Vej 40, 4. tv.	64,00	0	0	265	3.181
Julius Valentiners Vej 40, 4. th.	63,00	0	0	261	3.132
Julius Valentiners Vej 40, 5. Tv.	80,00	0	0	331	3.977
Julius Valentiners Vej 40, 5. th.	65,00	0	0	269	3.231
P.G. Ramms Allé 66, st.	90,00	0	0	373	4.474
P.G. Ramms Allé 66, 1. Tv.	116,00	0	0	481	5.766
P.G. Ramms Allé 66, 1. Th.	90,00	0	0	373	4.474
P.G. Ramms Allé 66, 2.Tv	116,00	0	0	481	5.766
P.G. Ramms Allé 66, 2. th.	90,00	0	0	373	4.474
P.G. Ramms Allé 66, 3. tv.	116,00	0	0	481	5.766
P.G. Ramms Allé 66, 3. th.	90,00	0	0	373	4.474
P.G. Ramms Allé 66, 4. tv.	116,00	0	0	481	5.766
P.G. Ramms Allé 66, 4. th.	90,00	0	0	373	4.474
P.G. Ramms Allé 66, 5. tv.	105,00	0	0	435	5.220
P.G. Ramms Allé 66, 5. Th.	76,00	0	0	315	3.778
10702		0	0	44.333	532.000

Forusætning for beregning af ydelsen, er dagskurs.

A/B Julius
c/o Boelskifte Administration
Solbjergvej 3
2000 Frederiksberg

27.09.2023
Vores ref. Thomas Bro
Ejendomsnr. 881591
Matr.nr. 000000000000034
Ejerlav Frederiksberg
Beliggenhed Finsensvej 49
2000 Frederiksberg

Vejledende beregning af låneomlægning med provenu

Lån Nyt 1: 5,0000% Obl. lån, 30 års afdragsfrihed, 30 år, Afdragsfrit

	Eksisterende belåning (1 lån)	Ny belåning (1 lån)	Ændring
1. års ydelse i kr.	2.752.897	2.737.505	15.391
Restgæld i kr.	54.185.256	50.883.000	3.302.256
Obligationsrestgæld i kr.	54.834.501	50.883.000	3.951.501
Kursværdi i kr.	40.951.939	48.567.315	-7.615.375
Restløbetid i år	25,8	30,0	-4,3
Årlige omkostninger i procent efter kreditaftaleloven (ÅOP)	4,52	5,83	-1,31
Nutidsværdi i kr. ved en kalkulationsrente på 2,00 %	53.737.538	89.874.421	-36.136.883

Anslået beløb til udbetaling 7.500.251 kr.

Sammenligning af ydelsesforløb

År	Ydelse i kr.	
	Eksisterende belåning	Ny belåning
2023 ¹⁾	718.777	714.132
2024	2.751.210	2.737.505
2025	2.744.678	2.737.505
2026	2.738.040	2.737.505
2027	2.731.296	2.737.505
2028	2.724.444	2.737.505
2029	2.717.481	2.737.505
2030	2.710.407	2.737.505
2031	2.703.219	2.737.505
2032	2.695.915	2.737.505
2033	2.688.494	2.737.505
2034	2.680.953	2.737.505
2035	2.673.291	2.737.505
2036	2.665.506	2.737.505
2037	2.657.596	2.737.505
2038	2.649.559	2.737.505
2039	2.641.393	2.737.505
2040	2.633.095	2.737.505
2041	2.624.664	2.737.505
2042	2.616.097	2.737.505
2043	2.607.393	2.737.505
2044	2.598.549	2.737.505
2045	2.589.562	2.737.505
2046	2.580.431	2.737.505
2047	2.571.153	2.737.505
2048	2.561.727	2.737.505
2049	1.274.229	2.737.505
2050	0	2.737.505
2051	0	2.737.505
2052	0	2.737.505
2053	0	52.936.129

¹⁾ Ydelse beregnet fra dags dato og frem til 31.12

Sammenligning af restgæld

Ultimo år	Restgæld i kr.		Obligationsrestgæld i kr.	
	Eksisterende belåning	Ny belåning	Eksisterende belåning	Ny belåning
2023 ¹⁾	53.341.043	50.883.000	53.968.669	50.883.000
2024	51.632.286	50.883.000	52.217.438	50.883.000
2025	49.896.060	50.883.000	50.439.790	50.883.000
2026	48.131.921	50.883.000	48.635.328	50.883.000
2027	46.339.423	50.883.000	46.803.646	50.883.000
2028	44.518.108	50.883.000	44.944.334	50.883.000
2029	42.667.514	50.883.000	43.056.975	50.883.000
2030	40.787.169	50.883.000	41.141.146	50.883.000
2031	38.876.596	50.883.000	39.196.417	50.883.000
2032	36.935.309	50.883.000	37.222.353	50.883.000
2033	34.962.813	50.883.000	35.218.511	50.883.000
2034	32.958.608	50.883.000	33.184.442	50.883.000
2035	30.922.183	50.883.000	31.119.690	50.883.000
2036	28.853.020	50.883.000	29.023.791	50.883.000
2037	26.750.594	50.883.000	26.896.278	50.883.000
2038	24.614.369	50.883.000	24.736.671	50.883.000
2039	22.443.801	50.883.000	22.544.488	50.883.000
2040	20.238.340	50.883.000	20.319.236	50.883.000
2041	17.997.424	50.883.000	18.060.418	50.883.000
2042	15.720.483	50.883.000	15.767.526	50.883.000
2043	13.406.937	50.883.000	13.440.047	50.883.000
2044	11.056.199	50.883.000	11.077.458	50.883.000
2045	8.667.671	50.883.000	8.679.231	50.883.000
2046	6.240.745	50.883.000	6.244.828	50.883.000
2047	3.774.803	50.883.000	3.773.703	50.883.000
2048	1.269.218	50.883.000	1.265.302	50.883.000
2049	0	50.883.000	0	50.883.000
2050	0	50.883.000	0	50.883.000
2051	0	50.883.000	0	50.883.000
2052	0	50.883.000	0	50.883.000
2053	0	0	0	0

¹⁾ Ydelse beregnet fra dags dato og frem til 31.12

Forudsætninger for beregningen

Generelle beregningsforudsætninger

Beregningerne forudsætter, at lånet udbetales den 27. september 2023.

I beregningen er anvendt en skattesats på 0%.

1. års ydelse er beregnet som summen af terminsbetalingerne indtil 26. september 2024.

Særlige forudsætninger for lån der indfries

Indfrielse af lån nr. 88159106 :

I beregningen er forudsat, at lånet kontantindfries, og at indfrielsen sker pr. 27. september 2023.

Indfrielseskursen fastsættes først endeligt på indfrielsestidspunktet.

Særlige forudsætninger om det nye lån

Lån 1 : 5.00 % obligationslån, der ikke afdrages i lånets løbetid. Hele lånet forfalder ved lånets udløb. Lånet er konverterbart, og løbetiden er 30 år med 4 årlige terminer.

Den anvendte kurs er foreløbig og 0,20 kurspoint under den officielle gennemsnitskurs på det danske obligationsmarked den 26. september 2023.

Det lånte beløb skaffes ved kursfastsættelse af obligationer i:

- 5.00 % Nykredit serie 1 Esd årgang 2056 fondskode 0954446.

Bidragssatsen for lånet er 0,3800 procent pr. år. Bidraget beregnes af lånets restgæld. Nykredit kan ændre beregningsprincippet og størrelsen af bidraget.

Lånet er beregnet med en individuel bidragssats, der gælder indtil videre.

ÅOP udtrykker årlige omkostninger i procent af lånebeløbet. Ved beregning af ÅOP indgår: Renter i lånets løbetid, bidrag i lånets løbetid, kurstab (forskellen mellem hovedstolen og kursværdi af hovedstolen), kurtage, sagsekspektion, lånoptagelse samt afgifter til staten i forbindelse med tinglysning af pant.

Afgivelse af lånetilbud

Et lånetilbud forudsætter, at ejendommen skal vurderes, og at lånet kan bevilges i henhold til gældende regler.

Et lånetilbud afgives på grund af de forhold og lovgivningsmæssige regler, som gælder på tilbudstidspunktet.

Beregningerne er vejledende.

Vores rådgivning er ikke uafhængig. Det betyder, at rådgivningen kun omfatter produkter, som vi udbyder.

Budget for låneomlægning

Kursværdi ved optagelse af lån

Lån Nyt 1: Obl. lån, 30 års afdragsfrihed - 50.883.000 kr. til kurs 95,45 kr. 48.567.315

Omkostninger ved optagelse af lån

Lånoptagelse	kr.	7.500	
Stiftelsesprovision	kr.	508.830	
Individuel rabat.....	kr.	501.000	kr. 7.830
Afregningsprovision	kr.		48.567
Sagsekspektion	kr.		7.500
Tinglysningsafgift til staten (fast del).....	kr.		1.825
Omkostninger i alt	kr.		73.222

Kursværdi ved indfrielse af lån

Nykredit - lån nr 88159106

Obligationsrestgæld pr. den 27.09.2023 på 54.421.182 kr.,

til kurs 75,25 kr. 40.951.939

Omkostninger ved indfrielse af lån

Indfrielsesgebyr	kr.	950	
Afregningsprovision	kr.	40.952	
Omkostninger ved indfrielse af lån i alt.....	kr.		<u>41.902</u>

Anslået beløb til udbetaling kr. 7.500.251

På grund af afrundinger kan summen af de enkelte beløb afvige fra totalen.

Specifikation af omkostninger ved kursfastsættelse

Anslåede kursfastsættelsesomkostninger ved optagelse af lån:

Kursfradrag	kr.	101.766	
Afregningsprovision	kr.	48.567	
Kursfastsættelsesomkostninger ved optagelse af lån i alt.....	kr.		<u>150.333</u>

Kursfastsættelsesomkostninger ved optagelse af lån i alt udgør 0,31% af summen af kursværdi og kursfradrag ved optagelse af lån.

Anslåede kursfastsættelsesomkostninger ved indfrielse:

Kurstillæg.....	kr.	54.421	
Afregningsprovision	kr.	40.952	
Kursfastsættelsesomkostninger ved indfrielse af lån i alt.....	kr.		<u>95.373</u>

Kursfastsættelsesomkostninger ved indfrielse af lån i alt udgør 0,23% af differencen mellem kursværdi og kurstillæg ved indfrielse af lån. Lån, der opsiges til kurs 100 eller kurs 105 (RenteMax) indgår ikke i beregning af nøgletallet.

Oplysninger om eksisterende og ny belåning

Eksisterende belåning

Lån nr.	Låntype/ afdragsform	Kreditor	Termin pr. år	Restgæld i kr.	Obligations- restgæld i kr.	Kursværdi i kr.	Obl. rente/ kontant- rente i %	1. års ydelse i kr.	Eff. rente inkl. omkostninger i %	Rest- løbetid
88159106	Kontantlån / Annuitet	Nykredit	4	54.185.256	54.834.501	40.951.939	1,50 / 1,60	2.752.897	4,52	25,8

Ny belåning efter omlægning

Nyt 1	Obl. lån, 30 års afdragsfrihed / Afdragsfrit	Nykredit	4	50.883.000	50.883.000	48.567.315	5,00 / -	2.737.505	5,83	30,0
-------	--	----------	---	------------	------------	------------	----------	-----------	------	------

Ændringer

Ialt				3.302.256	3.951.501	-7.615.375		15.391		-4,3
------	--	--	--	-----------	-----------	------------	--	--------	--	------

A/B Julius
c/o Boelskifte Administration
Solbjergvej 3
2000 Frederiksberg

27.09.2023
Vores ref. Thomas Bro
Ejendomsnr. 881591
Matr.nr. 000000000000034
Ejerlav Frederiksberg
Beliggenhed Finsensvej 49
2000 Frederiksberg

Vejledende beregning af lån

Lån Nyt 1: 5,0000% Kontantlån, 30 år, Annuitet

	Nyt lån
1. års ydelse i kr.	531.732
Det lånte beløb kr.	7.646.000
Obligationshovedstol i kr.	7.791.625
Kursværdi i kr.	7.646.000
Årlige omkostninger i procent efter kreditaftaleloven (ÅOP)	5,85
Nutidsværdi i kr. ved en kalkulationsrente på 2,00 %	11.788.072

Anslået beløb til udbetaling 7.500.346 kr.

Specifikation af ydelsesforløb

År	Rente og bidrag i kr.	Afdrag i kr.	Ydelse i kr.
2023 ¹⁾	110.637	28.116	138.753
2024	420.257	111.365	531.623
2025	413.959	117.232	531.191
2026	407.329	123.407	530.737
2027	400.351	129.908	530.259
2028	393.004	136.752	529.755
2029	385.270	143.955	529.226
2030	377.129	151.539	528.668
2031	368.560	159.521	528.081
2032	359.538	167.924	527.463
2033	350.042	176.770	526.812
2034	340.045	186.082	526.127
2035	329.522	195.885	525.406
2036	318.444	206.203	524.648
2037	306.783	217.066	523.849
2038	294.508	228.500	523.008
2039	281.585	240.537	522.122
2040	267.983	253.208	521.191
2041	253.663	266.546	520.210
2042	238.589	280.587	519.177
2043	222.722	295.368	518.090
2044	206.018	310.928	516.945
2045	188.434	327.306	515.741
2046	169.925	344.548	514.473
2047	150.440	362.698	513.138
2048	129.928	381.804	511.733
2049	108.337	401.917	510.253
2050	85.607	423.089	508.696
2051	61.681	445.376	507.057
2052	36.494	468.838	505.332
2053	8.914	363.022	371.936

¹⁾ Ydelse beregnet fra dags dato og frem til 31.12

Specifikation af restgæld

Ultimo år	Restgæld i kr.	Obligationsrestgæld i kr.
2023	7.617.884	7.762.082
2024	7.506.519	7.645.185
2025	7.389.287	7.522.333
2026	7.265.879	7.393.223
2027	7.135.971	7.257.535
2028	6.999.220	7.114.934
2029	6.855.264	6.965.068
2030	6.703.726	6.807.567
2031	6.544.205	6.642.042
2032	6.376.280	6.468.085
2033	6.199.510	6.285.265
2034	6.013.428	6.093.132
2035	5.817.543	5.891.210
2036	5.611.340	5.679.001
2037	5.394.274	5.455.981
2038	5.165.774	5.221.600
2039	4.925.237	4.975.277
2040	4.672.029	4.716.406
2041	4.405.483	4.444.347
2042	4.124.895	4.158.427
2043	3.829.527	3.857.941
2044	3.518.600	3.542.147
2045	3.191.293	3.210.264
2046	2.846.745	2.861.473
2047	2.484.047	2.494.914
2048	2.102.242	2.109.679
2049	1.700.325	1.704.819
2050	1.277.236	1.279.333
2051	831.860	832.171
2052	363.022	362.228
2053	0	0

Oplysninger om nyt lån

Hovedtal	Lån Nyt 1
Kreditor	Nykredit
Låntype	Kontantlån
Afdragsform	Annuitet
Løbetid	30
Antal terminer pr. år	4
Det lånte beløb i kr.	7.646.000
Obligationshovedstol i kr.	7.791.625
Kurs	98,1310
Kursværdi i kr.	7.646.000
Obligationsrente i % pr. år	5,0000
Kontantrente i % pr. år	5,1668
1. års ydelse i kr.	531.732
Bidragssats i procent pr. år	0,3800
Årlige omkostninger i procent efter kreditaftaleloven (ÅOP)	5,85
Nutidsværdi i kr. ved en kalkulationsrente på 2,00%	11.788.072

Forudsætninger for beregningen

Generelle beregningsforudsætninger

Beregningerne forudsætter, at lånet udbetales den 27. september 2023.

I beregningen er anvendt en skattesats på 0%.

1. års ydelse er beregnet som summen af terminsbetalingerne indtil 26. september 2024.

Særlige forudsætninger om det nye lån

Lån 1 : 5.00 % kontantlån, der afdrages efter annuitetsprincippet. Lånet er konverterbart, og løbetiden er 30 år med 4 årlige terminer.

Den anvendte kurs er foreløbig og 0,20 kurspoint under den officielle gennemsnitskurs på det danske obligationsmarked den 26. september 2023.

Det lånte beløb skaffes ved kursfastsættelse af obligationer i:

- 5.00 % Nykredit serie 1 Ead årgang 2056 fondskode 0954098.

Bidragssatsen for lånet er 0,3800 procent pr. år. Bidraget beregnes af lånets restgæld. Nykredit kan ændre beregningsprincippet og størrelsen af bidraget.

Lånet er beregnet med en individuel bidragssats, der gælder indtil videre.

ÅOP udtrykker årlige omkostninger i procent af lånebeløbet. Ved beregning af ÅOP indgår: Renter i lånets løbetid, bidrag i lånets løbetid, kurstab (forskellen mellem hovedstolen og kursværdi af hovedstolen), kurtage, sagsekspektion, lånoptagelse samt afgifter til staten i forbindelse med tinglysning af pant.

Afgivelse af lånetilbud

Et lånetilbud forudsætter, at ejendommen skal vurderes, og at lånet kan bevilges i henhold til gældende regler.

Et lånetilbud afgives på grund af de forhold og lovgivningsmæssige regler, som gælder på tilbudstidspunktet.

Beregningerne er vejledende.

Vores rådgivning er ikke uafhængig. Det betyder, at rådgivningen kun omfatter produkter, som vi udbyder.

Budget for låneoptagelsen

Kursværdi ved optagelse af lån

Lån Nyt 1: Kontantlån til kurs 98,13 kr. 7.646.000

Omkostninger ved optagelse af lån

Lånoptagelse	kr.	7.500	
Stiftelsesprovision	kr.	76.460	
Individuel rabat.....	kr.	70.000	kr. 6.460
Afregningsprovision	kr.		11.469
Sagsekspektion	kr.		7.500
Tinglysningsafgift til staten (procentdel)	kr.		110.900
Tinglysningsafgift til staten (fast del).....	kr.		1.825
Omkostninger i alt	kr.		<u>145.654</u>

Anslået beløb til udbetaling kr. 7.500.346

På grund af afrundinger kan summen af de enkelte beløb afvige fra totalen.

Specifikation af omkostninger ved kursfastsættelse

Anslåede kursfastsættelsesomkostninger ved optagelse af lån:

Kursfradrag	kr.	15.583	
Afregningsprovision	kr.	11.469	
Kursfastsættelsesomkostninger ved optagelse af lån i alt	kr.		<u>27.052</u>

Kursfastsættelsesomkostninger ved optagelse af lån i alt udgør 0,35% af summen af kursværdi og kursfradrag ved optagelse af lån.