

FlexLife[®]

Et lån fra
Realkredit Danmark
med unik fleksibilitet

REALKREDIT
Danmark

Hvad drømmer I om med jeres ejendom?

Med FlexLife® får I et realkreditlån med en hel unik fleksibilitet.

FlexLife® er et unikt realkreditlån fra Realkredit Danmark med fast eller variabel rente til jer, der gerne vil udnytte den likviditet, der ligger i murstenene. Her får I som andelsboligforening eller ejer af en udlejningsejendom et fleksibelt lån med mulighed for lang afdragsfrihed, så I kan frigøre likviditet til fx vedligeholdelse eller forbedringer af jeres ejendom.

Et lån, I kan tilpasse jeres behov – og justere på undervejs

Når først vi har aftalt rammerne for lånet, bestemmer I selv, hvor meget I vil afdrage. I kan også selv vælge, om I vil betale lånet helt tilbage, eller om der må være en restgæld, når det udløber. Det beløb, I ikke har afdraget i lånets løbetid, betaler I sammen med sidste ydelse.

Når I optager lånet, aftaler vi, hvor stor restgælden må være, når lånet udløber, men den kan højst være 60% af værdien af ejendommen på det tidspunkt, hvor vi tilbyder jer lånet – afhængigt af jeres økonomi og vores vurdering af ejendommen. Så længe jeres restgæld er inden for den grænse, vi har aftalt, kan I bruge den fulde fleksibilitet i FlexLife®. Hvis jeres restgæld er højere, skal I starte med at afdrage, indtil I kommer ned til den grænse, vi har aftalt. Det er helt op til jer, hvor hurtigt I vil afdrage.

Med FlexLife® får I mulighed for afdragsfrihed i helt op til 30 år, hvis I låner max 60% af ejendommens værdi – afhængigt af jeres økonomi og vores vurdering af ejendommen.

Vil I justere på lånet undervejs, kan I gøre det inden for lånets rammer - hvert kvartal, hvis I vælger FlexLife® med fast rente, og når lånet skal refinansieres, hvis I vælger FlexLife® med variabel rente.

Vælg mellem fast eller variabel rente

I kan vælge FlexLife® med fast rente i op til 30 år eller FlexLife® med variabel rente, hvor I selv bestemmer, om lånet skal refinansieres fx hvert år, hvert tredje år eller hvert femte år.



Lån op til 75% af vurderingen

I kan bruge FlexLife® til at finansiere op til 75% af vores vurdering af jeres ejendom. Hvis I vælger FlexLife®, kan I ikke optage realkreditlån i Realkredit Danmark med pant i ejendommen ud over de 75% af ejendommens værdi.

Som andelsboligforening eller ejer af en udlejningsejendom får I mulighed for:

- Afdragsfrihed i op til 30 år, hvis I låner max 60% af ejendommens værdi – afhængigt af jeres økonomi og vores vurdering af ejendommen
- Større fleksibilitet – I kan skrue op og ned for afdragene undervejs inden for de aftalte rammer
- Mulighed for at frigøre likviditet til vedligeholdelse eller forbedringer
- Stabilitet i boligafgift og andelskrone for andelsboligforeninger (det kræver, at bidragssatsen er stabil og for lån med variabel rente også, at renten er stabil)
- For ejendomsinvestor giver det mulighed for at frigive likviditet - fx til køb af ny udlejningsejendom.

Se her, hvordan en andelsboligforening og en ejer af en boligudlejningsejendom kan få glæde af FlexLife®.

A/B Rosenhaven ønsker renovering - og stabilitet i boligafgiften

A/B Rosenhaven er en sund, gammel andelsboligforening i Aarhus med lav boligafgift og høj andelskrone. Foreningen har 50 lejligheder i forskellige størrelser. Andelshaverne lægger vægt på stabilitet i både boligafgiften og andelskronen. Foreningen står over for at skulle udskifte faldstammer og vandinstallationer - og renovere kloakker i gården. Arbejdet er budgetteret til 10 mio. kr.

Ejendommens værdi er 60 mio. kr. ud fra en lejeværdiberegning. Foreningen har i forvejen et fastforrentet kontantlån i Realkredit Danmark med en restgæld på 20 mio. kr. og en restløbetid på 10 år.

Ny fleksibilitet for A/B Rosenhaven

Bestyrelsen i A/B Rosenhaven har regnet på forskellige typer tillægslån, som kan finansiere renoveringen. De lån, de har regnet på, får deres boligafgift til at stige meget, og det passer ikke ind i foreningens ønske om en stabil boligafgift.

Med FlexLife® med fast rente kan andelsboligforeningen vælge at få et samlet lån med lavere ydelse, fordi de har mulighed for afdragsfrihed i op til 30 år - eller de kan vælge uændret ydelse og samtidig afdrage på gælden. Det giver også foreningen bedre mulighed for at holde boligafgiften i ro.



Renovering, uden at boligafgiften stiger – sådan gør de

A/B Rosenhaven vælger at lægge deres nuværende lån om til FlexLife® med fast rente og fuld afdragsfrihed – og få 10 mio. kr. til renoveringen og en lavere ydelse.

Foreningen har ikke noget ønske om at blive gældfri, og med det nye lån får de mulighed for at få 30 års afdragsfrihed, en lavere ydelse og sikkerhed for en fast rente i hele lånets løbetid på 30 år. Det sikrer dem bedre mulighed for stabilitet i både andelskronen og boligafgiften.

Fastholder foreningen i stedet den nuværende månedlige ydelse og en restgæld ved udløb på fx 15 mio. kr., kan foreningen afvikle de 15 mio. kr. på 9 år, uden at boligafgiften behøver at stige. Herefter falder ydelsen, fordi lånet bliver afdragsfrit. Restgælden skal betales sammen med sidste termin ved fx at optage et nyt lån, som kan bruges til at indfri det gamle.

Alt i alt giver FlexLife® A/B Rosenhaven en række muligheder for at tilpasse finansieringen til foreningens behov.





Ejendomsselskabet Henrik Larsen ApS ønsker likviditet, som kan bruges i driften

Henrik Larsen ApS ejer en boligudlejningsejendom i Odense med i alt 24 lejligheder. Facader og vinduer trænger til vedligeholdelse, og det er budgetteret til ca. 3 mio. kr. Selskabet beder Realkredit Danmark om et tillægslån på beløbet.

Ejendommens værdi er 34 mio. kr. ud fra en lejeværdiberegning. Henrik Larsen ApS har i forvejen et fastforrentet kontantlån hos Realkredit Danmark med en restgæld på 20 mio. kr. og en restløbetid på 10 år.

Vigtigst at have likviditet

For Henrik Larsen ApS er det vigtigere at have likviditet, som kan bruges til driften og vedligeholdelsen af ejendommen, end at betale afdrag på lånet. Og et lån, hvor der er en restgæld ved udløb, passer fint til Henrik Larsens langsigtede planer for investeringen i ejendommen.

Med FlexLife® har selskabet mulighed for at vælge at have restgæld ved lånets udløb – og med den lavere ydelse frigive likviditet til driften og vedligeholdelsen af selskabets ejendom.

Større likviditet og lavere ydelse for Henrik Larsen ApS – sådan gør de

I stedet for at få et tillægslån vælger Henrik Larsen ApS at omlægge det eksisterende realkreditlån til et nyt 30-årigt FlexLife® med fast rente – med 3 mio. kr. ekstra udbetalt til renovering af ejendommen. Det nye lån bliver altså på i alt 23 mio. kr.

Selskabet vælger at afvikle ned til 50% af ejendommens værdi svarende til 17 mio. kr. de første 4 år af lånets løbetid - og med afdragsfrihed de sidste 26 år af lånets løbetid.

Med den løsning bliver virksomhedens månedlige ydelse på realkreditlånet uændret i de første fire år – og væsentligt lavere herefter. Og når afdragsfriheden starter, får Henrik Larsen ApS endnu mere likviditet, som de kan bruge i driften og til vedligeholdelse af ejendommen. Samtidig sikrer de sig en fast rente i hele lånets løbetid.

Restgælden, som ved lånets udløb er på 17 mio. kr., skal Henrik Larsen ApS betale sammen med den sidste ydelse - fx ved at optage et nyt lån.

Har I spørgsmål til FlexLife®?

Find svaret her, på danskebank.dk/flexlife-erhverv eller på rd.dk

Hvad er det unikke ved FlexLife®?

FlexLife® giver jer nye muligheder for at kombinere afdrag og afdragsfrihed, så I får en langt større fleksibilitet. I kan også justere på lånets ydelse og løbetid undervejs mod et gebyr – og inden for de aftalte rammer – så det passer til jeres behov. Som noget nyt kan I nu også vælge FlexLife® med fast rente i op til 30 år. Vælger I FlexLife® med fast rente, kan I justere lånet hvert kvartal inden for de aftalte rammer. I kan også få FlexLife® med variabel rente, der kan bindes mellem 1 og 10 år – og lånet kan justeres ved hver refinansiering inden for de aftalte rammer.

Hvor lang afdragsfrihed giver FlexLife® mulighed for?

Med FlexLife® kan I få afdragsfrihed i op til 30 år, hvis jeres økonomi og friværddi er til det. Når lånet udløber, skal I betale restgælden sammen med den sidste ydelse fx ved at optage et nyt lån.

Bliver vi mere sårbare i forhold til prisfald på ejendommen med FlexLife®?

Vælger I et lån med afdragsfrihed, vil I alt andet lige være mere følsomme over for fald i ejendomspriserne – særligt hvis I har en høj belåning. Det kan betyde, at friværdien i ejendommen helt kan forsvinde.

Er FlexLife® dyrere end andre lån?

Renten er enten fast eller variabel som på FlexLån® med tilsvarende rentebinding. Bidragssatsen kan både være højere og lavere sammenlignet med andre lån med afdragsfrihed. Jeres rådgiver vil beregne jeres konkrete bidragssats.

Kan vi omlægge FlexLife® til et andet lån?

Ja, det kan I.

- Har I FlexLife® med fast rente, kan I altid indfri til markedskursen eller max kurs 100 hvert kvartal ved en opsigelsestermin.
- Har I FlexLife® med variabel rente, kan I indfri til kurs 100, når lånet skal refinansieres. Ønsker I at indfri lånet på andre tidspunkter, kan I gøre det til markedskursen, men hvis kursen er over 100, bliver det dyrere for jer at indfri lånet, end hvis I indfried i forbindelse med en refinansiering, hvor kursen vil være 100.



Er der noget, vi skal være særligt opmærksomme på?

- Før vi kan tilbyde jer FlexLife® og rådgive om, hvordan I får mest muligt ud af lånet, skal vi kende mere til jeres planer og ønsker for fremtiden og sammen med jer gennemgå jeres økonomi og ejendom.
- I skal kunne kreditgodkendes efter vores gældende kreditregler.
- Når I vælger FlexLife®, aftaler vi, hvor stor jeres restgæld ved udløb må være ud fra jeres økonomi, ejendom og planer. Den maksimale restgæld ved udløb kan ikke være højere end 60 % af den værdi, som Realkredit Danmark vurderer jeres ejendom til på det tidspunkt, I får lånet.
- Hvordan en eventuel rente- eller bidragsændring vil påvirke jeres lån afhænger af, hvordan vi har aftalt, at ændringen skal slå igennem på lånet.
- Hvis ejendommens værdi falder meget, fortsætter jeres lån som udgangspunkt uændret. Hvis prisen på ejendommen falder så meget, at kontantværdien af lånet hos Realkredit Danmark, inklusive eventuelle foranstående lån, er større end 75% af ejendommens værdi i mindst to år i træk, kan vi – med seks måneders varsel - bede jer om at afdrage på lånet eller forhøje afdragene, så restgælden ved udløb bliver lavere, end vi oprindeligt aftalte, evt. 0 kr. Det kan vi også, hvis
 - I væsentligt misligholder ejendommen, fx ikke vedligeholder den, så værdien falder væsentligt (som alternativ til at kræve lånet fuldt indfriet),
 - I ikke overholder jeres øvrige forpligtelser over for Realkredit Danmark
 - I bliver registreret i RKI, får foretaget udlæg i ejendommen, hvis der berammes tvangsauktion over ejendommen, eller hvis I på anden vis misligholder jeres økonomiske forpligtelser vedrørende ejendommen.
- Lånet udbydes af Realkredit Danmark og formidles også af Danske Bank.

Forbehold:

Denne brochure fungerer som en generel præsentation af FlexLife®. Den er kun til orientering og må – og kan – ikke erstatte konkret rådgivning. Den er ikke et tilbud eller en opfordring til at optage lån, og derfor kan vi ikke påtage os ansvar for eventuelle tab, der følger af dispositioner foretaget på baggrund af brochuren.

Vil I vide mere – eller have konkret rådgivning – er I velkomne til at ringe til os på 45 14 01 00.

Ophavsrettighederne til denne brochure er beskyttet. Materialet eller dele af materialet må derfor ikke gengives uden tilladelse. FlexLife® er et registreret varemærke, der tilhører Realkredit Danmark.