

Boliglånsanbefaling: Omlæg dit lån til lavere rente

Side 1 af 6

- Overordnet kan der nedkonverteres med to formål for øje; Omlæg til lavere rente for derved at reducere rentebetalingerne på dit lån, eller omlæg med henblik på at forkorte løbetiden uden at din ydelse nødvendigvis reduceres.
- Det nye år er startet ud med rentefald, hvilket betyder, at for dig med et fastforrentet lån med en pålydende rente på 1,5 pct. eller højere kan det fx være interessant at omlægge til et nyt 30-årigt fastforrentet lån med 0,5 pct. i pålydende rente. Herved reducerer du rentebetalingerne på dit lån.
- For dig, der ønsker at reducere løbetiden på dit lån, og fx har et lån på 2 pct. i pålydende rente med en restløbetid på 23 år, kan du omlægge til et nyt 20-årigt lån med 0 pct. i pålydende rente. Herved reducerer du løbetiden på dit lån.
- Generelt gælder det, at jo større forskel, der er mellem din nuværende rente og den rente der konverteres ned i, jo større besparelse vil du opnå.
- Der er omkostninger forbundet med en omlægning, hvorfor din restgæld på det nye lån formentligt bliver højere end restgælden på dit nuværende lån. Derfor kræver det som regel en restgæld på minimum 500.000 kr. før det kan betale sig.
- Har du friværdi i din bolig, kan det være en god mulighed for at indfri anden dyrere gæld eller låne til forbedringer af boligen. Det kan gøres uden de store meromkostninger, da det sker i forbindelse med en omlægning.
- For dig med en høj friværdi (gæld op til 75 pct. af ejerboligens værdi) og en lang tidshorizont i din bolig, samt med et ønske om høj fleksibilitet, er det muligt at optage Jyske Frihed med fast rente (mulighed for op til 30 års afdragsfrihed). På den måde vil det være muligt at nedspare i din bolig til fordel for fx pension eller andet forbrug. Du kan orientere dig yderligere om Jyske Frihed [her](#).
- På vores hjemmeside kan du se, hvilke lån vi tilbyder på nuværende tidspunkt. [Se vores aktuelle lån og tilbudskurser her](#).

Omlæg til et nyt lån med 0,5 pct. i pålydende rente (med afdrag)

Har du et fastforrentet lån med afdrag med en pålydende rente på 1,5 pct. eller højere, har du i øjeblikket mulighed for at omlægge dit lån til et lån med en pålydende rente på 0,5 pct. På den måde reducerer du dine rentebetalinger, og hvis du samtidig forlænger lånets løbetid, reducerer du rentebetalingerne yderligere. Jo højere rente du har på dit nuværende lån, jo større vil besvarelsen blive.

Nedenstående tabeller viser eksempler på, hvordan en omlægning til et lån med 0,5 pct. i pålydende rente og med afdrag kan se ud. Tabel 1 og 2 viser, hvordan omlægningen kan se ud, hvis der omlægges fra et lån med en pålydende rente på 1,5 pct. til 0,5 pct. med en restløbetid på 28,5 år. Tabel 3 og 4 er eksempler på omlægning fra et lån med 2 pct. til 0,5 pct. i pålydende rente og en restløbetid på 23 år. Bemærk, at løbetiden på det nye lån forlænges fra tabel 1 til 2, og tabel 3 til 4, og dermed reduceres rentebetalingerne yderligere.

Tabel 1: Omlæg fra 1,5 pct. i pålydende rente til et nyt lån med 0,5 pct. i pålydende rente med samme restløbetid

	Pålydende rente	Restløbetid	Restgæld	Mdl. Ydelse (e.s.)	Nutidsværdi af ydelser (e.s.)
Nuværende lån	1,5%	28,5 år	1.000.000	3.658	946.724
Nyt lån	0,5%	28,5 år	1.041.707	3.551	893.780
Forskel	-1,0%	0 år	41.707	-107	-52.945

Anm.: Nuværende lån er et fastforrentet lån med afdrag og 1,5% i pålydende rente med en restløbetid på 28,5 år. Restgælden på det nuværende lån er 1 mio. kr. Nyt 28,5-årigt fastforrentet lån med afdrag med et samlet udbetalt beløb på 1.000.000 kr., 114 kvartårige terminer. En fast debitorrente på 0,5%, en variabel bidragssats på 0,6125% ved 80% belåning og ÅOP før skat på 1,44%. Hovedstol på 1.041.707 kr. inkl. kurstab ved kurs 97,1 og kursskæring ved udbetaling, indfrielsesgebyr, bevillingsgebyr, kurtage og fast tinglysningsafgift. Det antages, at den variable tinglysningsafgift genbruges. Første års gennemsnitlige månedlige ydelse før skat er 3.795 kr. Samlede tilbagebetalinger før skat er 1.213.831 kr. - heraf samlede renter og bidrag 172.124 kr. Ændringer i kursen vil påvirke størrelsen af det udbetalte beløb. Krav om brandforsikring af den pantsatte ejendom. Skattesats 25,6%. Anvendt diskonteringsrente 2,0%

Tabel 2: Omlæg fra 1,5 pct. i pålydende rente til et nyt 30-årigt lån med 0,5 pct. i pålydende rente

	Pålydende rente	Restløbetid	Restgæld	Mdl. Ydelse (e.s.)	Nutidsværdi af ydelser (e.s.)
Nuværende lån	1,5%	28,5 år	1.000.000	3.658	948.369
Nyt lån	0,5%	30 år	1.041.707	3.399	887.267
Forskel	-1,0%	1,5 år	41.707	-259	-61.102

Anm.: Nuværende lån er et fastforrentet lån med afdrag og 1,5% i pålydende rente med en restløbetid på 28,5 år. Restgælden på det nuværende lån er 1 mio. kr. Nyt 30-årigt fastforrentet lån med afdrag med et samlet udbetalt beløb på 1.000.000 kr., 120 kvartårige terminer. En fast debitorrente på 0,5%, en variabel bidragssats på 0,6125% ved 80% belåning og ÅOP før skat på 1,43%. Hovedstol på 1.041.707 kr. inkl. kurstab ved kurs 97,1 og kursskæring ved udbetaling, indfrielsesgebyr, bevillingsgebyr, kurtage og fast tinglysningsafgift. Det antages, at den variable tinglysningsafgift genbruges. Første års gennemsnitlige månedlige ydelse før skat er 3.643 kr. Samlede tilbagebetalinger før skat er 1.223.027 kr. - heraf samlede renter og bidrag 181.321 kr. Ændringer i kursen vil påvirke størrelsen af det udbetalte beløb. Krav om brandforsikring af den pantsatte ejendom. Skattesats 25,6%. Anvendt diskonteringsrente 2,0%

Tabel 3: Omlæg fra 2 pct. i pålydende rente til 0,5 pct. i pålydende rente med samme restløbetid

	Pålydende rente	Restløbetid	Restgæld	Mdl. Ydelse (e.s.)	Nutidsværdi af ydelser (e.s.)
Nuværende lån	2,0%	23 år	1.000.000	4.483	995.123
Nyt lån	0,5%	23 år	1.041.707	4.278	918.608
Forskel	-1,5%	0 år	41.707	-205	-76.515

Anm.: Nuværende lån er et fastforrentet lån med afdrag og 2% i pålydende rente med en restløbetid på 23 år. Restgælden på det nuværende lån er 1 mio. kr. Nyt 23-årigt fastforrentet lån med afdrag med et samlet udbetalt beløb på 1.000.000 kr., 92 kvartårige terminer. En fast debitorrente på 0,5%, en variabel bidragssats på 0,6125% ved 80% belåning og ÅOP før skat på 1,51%. Hovedstol på 1.041.707 kr. inkl. kurstab ved kurs 97,1 og kursskæring ved udbetaling, indfrielsesgebyr, bevillingsgebyr, kurtage og fast tinglysningsafgift. Det antages, at den variable tinglysningsafgift genbruges. Første års gennemsnitlige månedlige ydelse før skat er 4.521 kr. Samlede tilbagebetalinger før skat er 1.180.286 kr. - heraf samlede renter og bidrag 138.579 kr. Ændringer i kursen vil påvirke størrelsen af det udbetalte beløb. Krav om brandforsikring af den pantsatte ejendom. Skattesats 25,6%. Anvendt diskonteringsrente 2,0%

Tabel 4: Omlæg fra 2 pct. i pålydende rente til et nyt 30-årigt lån med 0,5 pct. i pålydende rente

	Pålydende rente	Restløbetid	Restgæld	Mdl. Ydelse (e.s.)	Nutidsværdi af ydelser (e.s.)
Nuværende lån	2,0%	23 år	1.000.000	4.483	995.123
Nyt lån	0,5%	30 år	1.041.707	3.399	887.267
Forskel	-1,5%	7 år	41.707	-1.084	-107.856

Anm.: Nuværende lån er et fastforrentet lån med afdrag og 2% i pålydende rente med en restløbetid på 23 år. Restgælden på det nuværende lån er 1 mio. kr. Nyt 30-årigt fastforrentet lån med afdrag med et samlet udbetalt beløb på 1.000.000 kr., 120 kvartårige terminer. En fast debitorrente på 0,5%, en variabel bidragssats på 0,6125% ved 80% belåning og ÅOP før skat på 1,43%. Hovedstol på 1.041.707 kr. inkl. kurstab ved kurs 97,1 og kursskæring ved udbetaling, indfrielsesgebyr, bevillingsgebyr, kurtage og fast tinglysningsafgift. Det antages, at den variable tinglysningsafgift genbruges. Første års gennemsnitlige månedlige ydelse før skat er 3.643 kr. Samlede tilbagebetalinger før skat er 1.223.027 kr. - heraf samlede renter og bidrag 181.321 kr. Ændringer i kursen vil påvirke størrelsen af det udbetalte beløb. Krav om brandforsikring af den pantsatte ejendom. Skattesats 25,6%. Anvendt diskonteringsrente 2,0%

Omlæg til et nyt lån med 0,5 pct. i pålydende rente (med afdragsfrihed)

Har du et fastforrentet lån med afdragsfrihed og en pålydende rente på 1,5 pct. eller højere, har du i øjeblikket mulighed for at omlægge dit lån til et lån med en pålydende rente på 0,5 pct. På den måde reducerer du dine rentebetalinger, og hvis du samtidig forlænger lånets løbetid, reducerer du rentebetalingerne yderligere. Tabel 5 og 6 nedenfor er eksempler på, hvordan sådan en omlægning kan se ud.

Tabel 5: Omlæg fra 1,5 pct. i pålydende rente til 0,5 pct. i pålydende rente med samme restløbetid og samme resterende antal afdragsfrie år

	Pålydende rente	Restløbetid	Restgæld	Mdl. Ydelse (e.s.)	Nutidsværdi af ydelser (e.s.)
Nuværende lån	1,5%	28,5 år	1.000.000	1.535	955.078
Nyt lån	0,5%	28,5 år	1.049.816	960	883.140
Forskel	-1,0%	0 år	49.816	-574	-71.938

Anm.: Nuværende lån er et fastforrentet lån med afdragsfrihed og 1,5% i pålydende rente med en restløbetid på 28,5 år. Restgælden på det nuværende lån er 1 mio. kr. Nyt 28,5-årigt fastforrentet lån med afdrag med et samlet udbetalt beløb på 1.000.000 kr., 114 kvartårige terminer. En fast debitorrente på 0,5%, en variabel bidragssats på 0,975% i perioder uden afdrag og en variabel bidragssats på 0,6125% i perioder med afdrag ved 80% belåning og ÅOP før skat på 1,6%. Hovedstol på 1.049.816 kr. inkl. kurstab ved kurs 96,35 og kursskæring ved udbetaling, indfrielsesgebyr, bevillingsgebyr, kurtage og fast tinglysningsafgift. Det antages, at den variable tinglysningsafgift genbruges. Første års gennemsnitlige månedlige ydelse før skat er 1.290 kr. Samlede tilbagebetalinger før skat er 1.303.189 kr. - heraf samlede renter og bidrag 253.373 kr. Ændringer i kursen vil påvirke størrelsen af det udbetalte beløb. Krav om brandforsikring af den pantsatte ejendom. Skattesats 25,6%. Anvendt diskonteringsrente 2,0%

Tabel 6: Omlæg fra 1,5 pct. i pålydende rente til et nyt 30-årigt lån med 0,5 pct. i pålydende rente og 10 års afdragsfrihed

	Pålydende rente	Restløbetid	Restgæld	Mdl. Ydelse (e.s.)	Nutidsværdi af ydelser (e.s.)
Nuværende lån	1,5%	28,5 år	1.000.000	1.535	955.078
Nyt lån	0,5%	30 år	1.049.816	960	827.517
Forskel	-1,0%	1,5 år	49.816	-574	-127.561

Anm.: Nuværende lån er et fastforrentet lån med afdragsfrihed og 1,5% i pålydende rente med en restløbetid på 28,5 år. Restgælden på det nuværende lån er 1 mio. kr. Nyt 30-årigt fastforrentet lån med afdrag med et samlet udbetalt beløb på 1.000.000 kr., 120 kvartårige terminer. En fast debitorrente på 0,5%, en variabel bidragssats på 0,975% i perioder uden afdrag og en variabel bidragssats på 0,6125% i perioder med afdrag ved 80% belåning og ÅOP før skat på 1,6%. Hovedstol på 1.049.816 kr. inkl. kurstab ved kurs 96,35 og kursskæring ved udbetaling, indfrielsesgebyr, bevillingsgebyr, kurtage og fast tinglysningsafgift. Det antages, at den variable tinglysningsafgift genbruges. Første års gennemsnitlige månedlige ydelse før skat er 1.290 kr. Samlede tilbagebetalinger før skat er 1.326.416 kr. - heraf samlede renter og bidrag 276.601 kr. Ændringer i kursen vil påvirke størrelsen af det udbetalte beløb. Krav om brandforsikring af den pantsatte ejendom. Skattesats 25,6%. Anvendt diskonteringsrente 2,0%

Omlæg til et 20-årigt lån med 0 pct. i pålydende rente

Har du et lån, der har en restløbetid på omkring 20 år med en pålydende rente på 1,5 pct. eller højere, kan det være interessant for dig at omlægge til et nyt 20-årigt fastforrentet lån med en pålydende rente på 0 pct. Tabel 7 er et eksempel herpå, hvor der omlægges fra 2 pct. til 0 pct. i pålydende rente med en løbetid på 20 år. Herved opnår du en lavere rente, og dermed reducerer du rentebetalingerne betragteligt, mens du vil afdrage væsentligt mere.

Tabel 7: Omlæg fra 2 pct. i pålydende rente til 0 pct. i pålydende rente med samme restløbetid

	Pålydende rente	Restløbetid	Restgæld	Mdl. Ydelse (e.s.)	Nutidsværdi af ydelser (e.s.)
Nuværende lån	2,0%	20 år	1.000.000	5.020	995.808
Nyt lån	0,0%	20 år	1.051.999	4.775	906.929
Forskel	-2,0%	0 år	51.999	-244	-88.879

Anm.: Nuværende lån er et fastforrentet lån med afdrag og 2% i pålydende rente med en restløbetid på 20 år. Restgælden på det nuværende lån er 1 mio. kr. Nyt 20-årigt fastforrentet lån med afdrag med et samlet udbetalt beløb på 1.000.000 kr., 80 kvartårige terminer. En fast debitorrente på 0%, en variabel bidragssats på 0,6125% ved 80% belåning og ÅOP før skat på 1,16%. Hovedstol på 1.051.999 kr. inkl. kurstab ved kurs 96,15 og kursskæring ved udbetaling, indfrielsesgebyr, bevillingsgebyr, kurtage og fast tinglysningsafgift. Det antages, at den variable tinglysningsafgift genbruges. Første års gennemsnitlige månedlige ydelse før skat er 4.910 kr. Samlede tilbagebetalinger før skat er 1.118.584 kr. - heraf samlede renter og bidrag 66.585 kr. Ændringer i kursen vil påvirke størrelsen af det udbetalte beløb. Krav om brandforsikring af den pantsatte ejendom. Skattesats 25,6%. Anvendt diskonteringsrente 2,0%

Omlæg til et 15-årigt lån med 0 pct. i pålydende rente

Har du et lån med en restløbetid omkring 15 år med en pålydende rente på 1,5 pct. eller højere, kan det være interessant for dig at omlægge til et nyt 15-årigt fastforrentet lån til en rente på 0 pct. Tabel 8 er et eksempel, hvor der omlægges fra 1,5 pct. i pålydende rente til et nyt 15-årigt fastforrentet lån med 0 pct. i pålydende rente. Dermed opnår du en lavere rente uden at løbetiden forlænges. Jo højere rente, du har på dit nuværende lån, jo større bliver besparelsen ved en omlægning.

Tabel 8: Omlæg fra 1,5 pct. i pålydende rente til nyt 15-årigt lån med 0 pct. i pålydende rente

	Pålydende rente	Restløbetid	Restgæld	Mdl. Ydelse (e.s.)	Nutidsværdi af ydelser (e.s.)
Nuværende lån	1,5%	15 år	1.000.000	6.273	970.465
Nyt lån	0,0%	15 år	1.030.668	6.108	921.949
Forskel	-1,5%	0 år	30.668	-165	-48.516

Anm.: Nuværende lån er et fastforrentet lån med afdrag og 1,5% i pålydende rente med en restløbetid på 15 år. Restgælden på det nuværende lån er 1 mio. kr. Nyt 15-årigt fastforrentet lån med afdrag med et samlet udbetalt beløb på 1.000.000 kr., 60 kvartårige terminer. En fast debitorrente på 0%, en variabel bidragsats på 0,6125% ved 80% belåning og ÅOP før skat på 1,04%. Hovedstol på 1.030.668 kr. inkl. kurstab ved kurs 98,14 og kursskæring ved udbetaling, indfrielsesgebyr, bevillingsgebyr, kurtage og fast tinglysningsafgift. Det antages, at den variable tinglysningsafgift genbruges. Første års gennemsnitlige månedlige ydelse før skat er 6.239 kr. Samlede tilbagebetalinger før skat er 1.079.684 kr. - heraf samlede renter og bidrag 49.017 kr. Ændringer i kursen vil påvirke størrelsen af det udbetalte beløb. Krav om brandforsikring af den pantsatte ejendom. Skattesats 25,6%. Anvendt diskonteringsrente 2,0%

Omlæg med fokus på at forkorte løbetiden

De resterende tabeller er henvendt til dig, der udelukkende har fokus på at forkorte løbetiden – og ikke har noget i mod, at ydelsen kan blive højere end på dit nuværende lån. I de tre eksempler nedenfor forkortes løbetiden med 3 år. I tabel 9 omlægges fra hhv. 2 pct. til 0 pct. i pålydende rente, mens restløbetiden forkortes fra 23 til 20 år. Tabel 10 omlægges fra 1,5 pct. til et nyt lån med 0 pct. i pålydende rente, mens restløbetiden forkortes fra 18 til 15 år. I tabel 11 omlægges renten fra 1 pct. til -0,5 pct. i pålydende rente og løbetiden forkortes fra 13 til 10 år.

Tabel 9: Omlæg fra 2 pct. i pålydende rente til nyt 20-årigt lån med 0 pct. i pålydende rente

	Pålydende rente	Restløbetid	Restgæld	Mdl. Ydelse (e.s.)	Nutidsværdi af ydelser (e.s.)
Nuværende lån	2,0%	23 år	1.000.000	4.483	995.123
Nyt lån	0,0%	20 år	1.051.999	4.775	906.929
Forskel	-2,0%	-3 år	51.999	292	-88.193

Anm.: Nuværende lån er et fastforrentet lån med afdrag og 2% i pålydende rente med en restløbetid på 23 år. Restgælden på det nuværende lån er 1 mio. kr. Nyt 20-årigt fastforrentet lån med afdrag med et samlet udbetalt beløb på 1.000.000 kr., 80 kvartårige terminer. En fast debitorrente på 0%, en variabel bidragsats på 0,6125% ved 80% belåning og ÅOP før skat på 1,16%. Hovedstol på 1.051.999 kr. inkl. kurstab ved kurs 96,15 og kursskæring ved udbetaling, indfrielsesgebyr, bevillingsgebyr, kurtage og fast tinglysningsafgift. Det antages, at den variable tinglysningsafgift genbruges. Første års gennemsnitlige månedlige ydelse før skat er 4.910 kr. Samlede tilbagebetalinger før skat er 1.118.584 kr. - heraf samlede renter og bidrag 66.585 kr. Ændringer i kursen vil påvirke størrelsen af det udbetalte beløb. Krav om brandforsikring af den pantsatte ejendom. Skattesats 25,6%. Anvendt diskonteringsrente 2,0%

Tabel 10: Omlæg fra 1,5 pct. i pålydende rente til nyt 15-årigt lån med 0 pct. i pålydende rente

	Pålydende rente	Restløbetid	Restgæld	Mdl. Ydelse (e.s.)	Nutidsværdi af ydelser (e.s.)
Nuværende lån	1,5%	18 år	1.000.000	5.350	964.962
Nyt lån	0,0%	15 år	1.030.668	6.108	921.949
Forskel	-1,5%	-3 år	30.668	758	-43.013

Anm.: Nuværende lån er et fastforrentet lån med afdrag og 1,5% i pålydende rente med en restløbetid på 18 år. Restgælden på det nuværende lån er 1 mio. kr. Nyt 15-årigt fastforrentet lån med afdrag med et samlet udbetalt beløb på 1.000.000 kr., 60 kvartårige terminer. En fast debitorrente på 0%, en variabel bidragsats på 0,6125% ved 80% belåning og ÅOP før skat på 1,04%. Hovedstol på 1.030.668 kr. inkl. kurstab ved kurs 98,14 og kursskæring ved udbetaling, indfrielsesgebyr, bevillingsgebyr, kurtage og fast tinglysningsafgift. Det antages, at den variable tinglysningsafgift genbruges. Første års gennemsnitlige månedlige ydelse før skat er 6.239 kr. Samlede tilbagebetalinger før skat er 1.079.684 kr. - heraf samlede renter og bidrag 49.017 kr. Ændringer i kursen vil påvirke størrelsen af det udbetalte beløb. Krav om brandforsikring af den pantsatte ejendom. Skattesats 25,6%. Anvendt diskonteringsrente 2,0%

Tabel 11: Omlæg fra 1 pct. i pålydende rente til nyt 10-årigt lån med -0,5 pct. i pålydende rente

	Pålydende rente	Restløbetid	Restgæld	Mdl. Ydelse (e.s.)	Nutidsværdi af ydelser (e.s.)
Nuværende lån	1,0%	13 år	1.000.000	7.006	951.440
Nyt lån	-0,5%	10 år	1.043.082	9.021	949.154
Forskel	-1,5%	-3 år	43.082	2.015	-2.286

Anm.: Nuværende lån er et fastforrentet lån med afdrag og 1% i pålydende rente med en restløbetid på 13 år. Restgælden på det nuværende lån er 1 mio. kr. Nyt 10-årigt fastforrentet lån med afdrag med et samlet udbetalt beløb på 1.000.000 kr., 40 kvartårige terminer. En fast debitorrente på -0,5%, en variabel bidragsats på 0,6125% ved 80% belåning og ÅOP før skat på 0,94%. Hovedstol på 1.043.082 kr. inkl. kurstab ved kurs 96,9 og kursskæring ved udbetaling, indfrielsesgebyr, bevillingsgebyr, kurtage og fast tinglysningsafgift. Det antages, at den variable tinglysningsafgift genbruges. Første års gennemsnitlige månedlige ydelse før skat er 9.045 kr. Samlede tilbagebetalinger før skat er 1.056.864 kr. - heraf samlede renter og bidrag 6.516 kr. Ændringer i kursen vil påvirke størrelsen af det udbetalte beløb. Krav om brandforsikring af den pantsatte ejendom. Skattesats 25,6%. Anvendt diskonteringsrente 2,0%