

Privatkunde

Prisoversigt

og vilkår for handel med obligationer og valuta
i forbindelse med realkreditbelåning

15. november 2011

BRF kredit

En god ven af huset

Prisoversigt pr. 15. november 2011

herunder ordredudførelsespolitik og andre vilkår for handel med obligationer og valuta i forbindelse med realkreditbelåning

Stiftelsesprovision

Der beregnes ikke stiftelsesprovision.

Bidrag

Bidragssatser

	Rentetilpasningslån, Kort Garantilån	Øvrige lån
Låneinterval 0 - 40%	0,425% p.a.	0,375% p.a.
Låneinterval 40 - 60%	0,850% p.a.	0,800% p.a.
Låneinterval 60 - 80%	1,200% p.a.	1,150% p.a.
Låneinterval 0 - 80%		
Konvertering (uanset placering)	0,725% p.a.	0,675% p.a.
Lån (uanset placering) i forbindelse med lånomlægning, hvor det på tilbudstidspunktet beregnet provenu er mindre end 100.000 kr.		

Bidragssatsen for nye lån afhænger af lånets sikkerhedsmæssige placering. Bidragssatsen vægtes ved at fordele lånets kontantværdi i forhold til ejendommens værdi i belåningsintervaller. For et nyt lån med pant fra 0-80% er bidragssatsen på 0,725%/0,675% p.a. beregnet som et vægget gennemsnit af bidragssatserne i låneintervallerne 0-40, 40-60 og 60-80%. Den vægtede bidragssats på et samlet engagement bestående af flere lån optaget på forskellige tidspunkter kan overstige denne sats.

Bidraget beregnes i procent af lånerestgælden.

Mindstebidraget udgør 900 kr. pr. år.

For BoligNedsparring™ betales kun bidrag for den del af lånet, der ikke modsvares af depotet. Mindstebidraget udgør 1.700 kr. pr. år.

Gebyrer

Lånetablering

Ekspeditionsgebyr	2.000 kr.	pr. lån
Ekspeditionsgebyr, selvstændige erhvervsdrivende	4.000 kr.	pr. lån
TinglysningsService inkl. én indfrielse/forespørgsel om rykning ¹⁾	3.000 kr.	
TinglysningsService inkl. to eller fl. indfrielse/forespørgsler om rykning ¹⁾	3.500 kr.	
Garanti på udbetalingen	1.000 kr.	pr. garanti
Annullering af igangværende Tinglysnings-Service	500 kr.	plus afholdte omkostninger
Indhentning af tingbogsoplysninger	250 kr.	pr. ejendom
Obligationsoverførsel til depot i VP	750 kr.	pr. overførsel
Notering af transport/fuldmagt	500 kr.	pr. notering
Sletning af retsanmærkning	500 kr.	pr. pantebrev
Administration af deponering	1.000 kr.	pr. ejendom
Notering af transport i sælgerpantebreve	1.000 kr.	pr. ekspedition

Medlemmer af Ældre Sagen og LO Plus, der ved lånetablering gør opmærksom på medlemskabet, får en gebyrrefusion på 1.000 kr.

Kurssikring m.v.

Etablering af aftale ¹⁾	500 kr.	pr. lån
Manglende opfyldelse af aftale ²⁾	500 kr.	pr. lån
Notering/ændring af kurskontrakt	500 kr.	

Andre gebyrer

Henstand	100 kr.	pr. ejendomsnr.
Erindringsskrivelse	100 kr.	pr. ejendomsnr.
Inkassogebyr	100 kr.	pr. ejendomsnr. pr. termin

Servicegebyrer

Ændring af fastrenteperiode ^{3) 1)}	1.000 kr.	pr. lån
Etablering/ændring af afdragsfrihed på eksisterende lån ^{1) 3)}	1.000 kr.	pr. lån
Etablering/ændring af aftale om fast ydelse på rentetilpasningslån ¹⁾	1.000 kr.	pr. lån
Ændring af model for tilbagebetaling af udskudte afdrag ¹⁾	1.000 kr.	pr. lån
Ændring af aftalt udbetalingsforløb på BoligNedsparring™	1.000 kr.	pr. lån
Påtegning på pantebrev	750 kr.	pr. stk.
Tilbud på indfrielse	500 kr.	pr. lån
Afregning af indfrielse	750 kr.	pr. lån
Indfrielse af privat pantebrev med opsigelse ⁴⁾	500 kr.	pr. pantebrev
Delvis nedbringelse af privat pantebrev	500 kr.	pr. pantebrev
Indfrielse af lån uden pant i fast ejendom	500 kr.	pr. lån
Gældsøvertagelse	2.000 kr.	pr. ejendom
Gældsøvertagelse, selvstændige erhvervsdrivende	4.000 kr.	pr. ejendom
Ekspedition af relaksation/opdeling	2.500 kr.	pr. enhed og pr. delpantebrev
Besigtigelse	2.500 kr.	pr. besigtigelse
Rykning/moderation	1.000 kr.	pr. ekspedition
Supplerende serviceydelser ⁵⁾	250 kr.	pr. stk.

Særlige ydelser, min. 500 kr. pr. ekspedition afhængig af tidsforbrug.

¹⁾ Hvis der på samme tidspunkt vælges 3 af de med note ¹⁾ mærkede serviceydelser, gives der en rabat, således at der maks. skal betales 2.000 kr.

²⁾ Inkl. gebyrfri fastkursaftale på udbetaling.

³⁾ Udover gebyret betales i visse situationer en kursdifference, som afhænger af den aktuelle kursudvikling. Herudover skal der altid betales kurtage.

⁴⁾ Påtegning på pantebrev og/eller besigtigelse af ejendommen kan være nødvendig.

⁵⁾ Gebyret omfatter bla. kopier, udskrifter og oplysninger om lån.

Særligt for Boligkredit som realkreditlån

Der betales stiftelsesprovision på 2 pct. af hovedstolen, dog maksimalt 4.950 kr. Der betales ikke bidrag, og der beregnes ikke ekspeditionsgebyr og kurtage. Derudover gælder alle andre gebyrer for produktet.

Renten på en Boligkredit består af en referencerente plus et tillæg, der kan ændres. Referencerenten og tillæggets aktuelle størrelse kan ses på brf.dk.

Ordreudførelsespolitik

Indledning

Når man optager eller indfrier et lån i BRFkredit, og BRFkredit har fastsat, at der er en entydig sammenhæng mellem lånet og en bagvedliggende obligationsudstedelse, så kan du i det følgende læse, hvordan obligationerne relateret til lånet kan handles. Beskrivelsen består dels af en orientering om BRFkredits ordreudførelsespolitik dels en beskrivelse af hvordan lån afregnes.

Ordreudførelsespolitik

Lovgivningen kræver, at BRFkredit har fastlagt en ordreudførelsespolitik, når vi foretager værdipapirhandel for vores kunder. Værdipapirhandel sker, når vi foretager udbetaling af eller indfrielse af lån i BRFkredit, og det er fastsat, at der er en entydig sammenhæng mellem lånet og en bagvedliggende obligationsudstedelse.

Når vi udfører en ordre for dig, træffer vi alle rimelige foranstaltninger for at opnå det efter omstændighederne bedst mulige resultat for dig. I overensstemmelse med lovgivningens krav, tager vi hensyn til kurs, omkostninger, hurtighed for ordrens udførelse, gennemførelses- og afregningssandsynlighed, omfang, art og andre forhold, der er relevante for udførelsen af ordren (Best Execution). Vi lægger i den forbindelse vægt på karakteristika ved dig som kunde og ved den ordretype, du ønsker at anvende, samt hvilke værdipapirer ordren omfatter.

Ved værdipapirhandel i tilknytning til lån i BRFkredit kategoriseres du som detailkunde. Kategorisering som detailkunde indebærer, at du i forbindelse med din værdipapirhandel får det højeste beskyttelsesniveau, som følger af bekendtgørelsen om investorbekyttelse.

For detailkunder fastlægges Best Execution ud fra det samlede resultat (kurs plus omkostninger).

Du skal være opmærksom på, at det er din instruks om, hvordan du ønsker lån udbetalt eller indfriet, som er bestemmende for, hvordan den eller de tilknyttede ordrer om værdipapirhandel udføres.

Handelssted

Alle handler sker med BRFkredit som modpart via BRFkredits egen beholdning af obligationer.

Ordretyper

Markedsordre (udført som en strakshandel): Ordren udføres straks til en kurs, der aftales forud for ordrens gennemførelse.

Gennemsnitskursordre (volumenvægtet transaktion til gennemsnitspris): Ordren afregnes til en gennemsnitskurs, der beregnes som et omsætningsvejret kursgennemsnit for det regulerede marked.

Kursfastsættelse

Spotkurs: BRFkredit fastsætter en spotkurs. Udgangspunktet for fastsættelsen af spotkursen er de aktuelle kurser, som BRFkredit har observeret på obligationsmarkedet. I det omfang der på tidspunktet ikke er stillet kurser på obligationsmarkedet, eller BRFkredit vurderer, at der ikke er en markedskonform kurs, da fastsætter BRFkredit en efter omstændighederne bedst mulig spotkurs, under hensyn til din ordres hurtige afregning, dens omfang og art. Der vil i den forbindelse blive taget hensyn til rente- og kursudviklingen, BRFkredits viden om udbud og efterspørgsel i markedet, kursen på eventuelt tilsvarende obligationer samt forholdene i øvrigt.

Gennemsnitskurs: Det er alle handler gennemsnitskursen på NASDAQ OMX, København. Denne kurs er et omsætningsvægtet gennemsnit af alle handler i den relevante obligation, som er offentliggjort via NASDAQ OMX, København den pågældende dag (kan ses på www.Nasdaqomx-nordic.com). I det omfang der ikke er en aktuel gennemsnitskurs for den pågældende obligation vil BRFkredit fastsætte den efter omstændighederne bedst mulige kurs under hensyntagen til din ordres hurtige afregning, dens omfang og art. Der vil i den forbindelse blive taget hensyn til rente- og kursudviklingen, BRFkredits viden om udbud og efterspørgsel i markedet, kursen på eventuelt tilsvarende obligationer samt forholdene i øvrigt.

Vi vil jævnligt og mindst en gang årligt gennemgå vores ordreudførelsespolitik. På baggrund af gennemgangen ændrer vi politikken, hvis det er nødvendigt. Ændrer vi vores ordreudførelsespolitik, offentliggør vi ændringerne på vores hjemmeside: www.brf.dk

Afregning af lån og kurtage

Kontant udbetaling af lån

Hvis der ikke er indgået aftale om udbetaling af lån til en fast kurs til et bestemt tidspunkt, vil BRFkreditlån, der udbetales kontant, blive afregnet til Gennemsnitskurs 2 børsdage før udbetalingen (gennemsnitskurshandel). BRFkredit anvender ikke kursskæring ved udbetaling til Gennemsnitskurs.

Når BRFkredit har konstateret, at et lån er klar til udbetaling og anmodning om udbetaling er modtaget, igangsættes udbetalingsproceduren. Den strækker sig over 4 dage.

BRFkredit tilstræber, at proceduren igangsættes samme dag, som anmodningen modtages. Der kan dog være tilfælde, hvor mængden af udbetalingsanmodninger er unormalt stor, hvor igangsættelsen af udbetalingsproceduren derfor først kan ske på et senere tidspunkt.

Kurtagen beregnes som 0,25% af kursværdien, dog mindst 160 kr. og højst 6.000 kr. for lån med kursværdi op til 3 mio. kr. For lån med kursværdi over 3 mio. kr. beregnes kurtagen som 0,20% af kursværdien.

Kontant indfrielse af lån

Indfrielse, der modregnes i en låneudbetaling til aktuel kursværdi, afregnes til gennemsnitskursen 2 børsdage før indfrielsesdagen plus et tillæg på normalt 0,10 kurspoint (gennemsnitskurshandel).

Tilbud på kontantindfrielse til aktuel kursværdi, der er forpligtende for BRFkredit i op til 8 børsdage, gives til 'Gennemsnitskurs' (børsdagen før) plus et tillæg, der normalt er 1,00 kurspoint.

Er der tale om indfrielse af et lån i et andet realkreditinstitut, afregnes indfrielsen til den aktuelle kurs (Spotkurs) på den obligation, som skal bruges til indfrielsen med et tillæg på 0,10 kurspoint.

Kurtagen beregnes som 0,25% af kursværdien, dog mindst 160 kr. og højst 6.000 kr. for lån med kursværdi op til 3 mio. kr. For lån med kursværdi over 3 mio. kr. beregnes kurtagen som 0,20% af kursværdien.

Kursaftaler

Afregningskursen på fastkursaftaler beregnes med udgangspunkt i den aktuelle handelskurs (Spotkurs) på den obligation, som udbetalingen eller indfrielsen skal foretages med, på det tidspunktet aftalen er indgået. Der er tale om en såkaldt markedsordre (udført som en strakshandel), der gennemføres med BRFkredit som modpart.

Kursaftale om udbetaling

Ved udbetaling fratrækkes spotkursen 0,10 kurspoint. Desuden trækkes et terminsfradrag fra kursen. Fradraget afhænger af forskellen mellem lånets obligationsrente og den rente, som BRFkredit løbende fastsætter for indestående samt hvor lang perioden er, fra fastkursaftalen indgås, til lånets afregnes. Hvis kursaftalen er indgået uden for Nasdaq OMX, Københavns åbningstid (17:00 – 09:00), er der et ekstra fradrag på 0,15 kurspoint til dækning af den forhøjede kursrisiko, som BRFkredit løber, idet obligationerne først kan handles den efterfølgende børsdag. Hvis lånets obligationsrente ikke ligger fast for hele perioden fra aftalen

indgås til lånet skal udbetales, anvendes en rente baseret på de renter, som BRFkredit løbende fastsætter for udlån.

Kurtagen beregnes som 0,25% af kursværdien, dog mindst 160 kr. og højst 6.000 kr. for lån med kursværdi op til 3 mio. kr. For lån med kursværdi over 3 mio. kr. beregnes kurtagen som 0,20% af kursværdien.

Kursaftale ved indfrielse

Ved indfrielse tillægges spotkursen 0,10 kurspoint. Desuden lægges et terminstillæg til kursen. Tillægget afhænger af forskellen mellem lånets obligationsrente og den rente, som BRFkredit løbende fastsætter for udlån, samt hvor lang perioden er, fra kursaftalen indgås, til lånet afregnes. Hvis kursaftalen er indgået uden for Nasdaq OMX, Københavns åbningstid (17:00 – 09:00), er der et ekstra tillæg på 0,15 kurspoint til dækning af den forhøjede kursrisiko, som BRFkredit løber, idet obligationerne først kan handles den efterfølgende børsdag. Hvis lånets obligationsrente ikke ligger fast for hele perioden fra aftalen indgås til lånet skal indfries, anvendes en rente baseret på de renter, som BRFkredit løbende fastsætter for udlån.

Kurtagen beregnes som 0,25% af kursværdien, dog mindst 160 kr. og højst 6.000 kr. for lån med kursværdi op til 3 mio. kr. For lån med kursværdi over 3 mio. kr. beregnes kurtagen som 0,20% af kursværdien.

Misligholdelse af kursaftale

Kurtagen beregnes som 0,25% af kursværdien, dog mindst 160 kr. og højst 6.000 kr. for lån med kursværdi op til 3 mio. kr. For lån med kursværdi over 3 mio. kr. beregnes kurtagen som 0,20% af kursværdien.

Refinansiering af rentetilpasningslån optaget efter december 1999

Ved rentetilpasning fastsætter BRFkredit renten og terminsydelsen på baggrund af de opnåede salgskurser for de obligationer, der indgår i refinansieringen.

BRFkredit benytter pt. ikke kursskæring, men BRFkredit kan senere bestemme, at der skal betales kursskæring, gebyr eller kurtag i forbindelse med refinansiering af rentetilpasningslån.

Salg af obligationer i depot i forbindelse med BoligNedsparingslån™

I forbindelse med BoligNedsparingslån™ sker der kvartalsvist salg fra depotet til dækning af terminsbetalingen på lånet samt de løbende udbetalinger. Der afregnes til Gennemsnitskursen tre ekspeditionsdage før sidste rettidige betalingsdag på realkreditlånet. Ved udløb af obligationerne

i depot skal der købes nye obligationer. Det sker til den kurs, som opnås ved den ovenfor beskrevne refinansiering. Der beregnes ikke kurtage eller fradrag ved salg af obligationer, der sker i henhold til den oprindelige aftale. Ved ekstraordinære salg afregnes til Gennemsnitskurs. Kursen fratrækkes 0,1 kurspoint, og der beregnes kurtage på 0,15% , dog mindst 160 kr. og højst 3.000 kr.

Renter

Godtgørelsesrente

Ved straksindfrielse med differencerente beregnes differencerentesatsen som forskellen mellem lånets obligationsrente og godtgørelsesrenten. Godtgørelsesrentesatsen afhænger af gældende markedsforhold på tidspunktet for indfrielsen af lånet. Satsen for godtgørelsesrenten er variabel og kan oplyses ved henvendelse til BRFkredit.

Afregningskonto, TinglysningsService

Rentesatsen er variabel og kan oplyses ved henvendelse til BRFkredit.

Morarente

Ved forsinket betaling af termindbetalinger betales morarenter af det for sent betalte beløb. Morarentesatsen er pt. fastsat til 18 % p.a. Der beregnes morarente fra forfaldsdagen til betaling sker. Vise pantebrev indeholder særlige vilkår. Der gælder særlige rentevilkår ved opsigelse og ekstraordinær indfrielse.

Typiske øvrige omkostninger ved låneoptagelse

Offentlige afgifter

I henhold til Tinglysningsafgiftsloven skal der p.t. ved tinglysning af pantebrev betales en tinglysningsafgift, som består af to elementer:

1. En procentafgift på 1,5% af pantebrevets pålydende værdi, og
2. En fast afgift på 1.400 kr.

Ved beregning af procentafgift sker der oprunding af den beregnede afgift til nærmeste kronebeløb, der er deleligt med 100.

Afgiftspligten indtræder, når pantebrevet sendes til tinglysning.

Ved låneudbetaling i forbindelse med indfrielse af realkreditlån (f.eks. ved konvertering) vil der kunne ske en nedsættelse af afgiften for det nye pantebrev.

Du er velkommen til at kontakte BRFkredit, hvis du har spørgsmål vedrørende de offentlige afgifter.

Efterstående pantebrev

Efterstående pantehavere kan betinge sig et gebyr for at forsyne deres pantebrev med påtegning om tilbagerykning. Gebyret kan variere. Derudover skal der normalt betales tinglysningsafgift på 1.400 kr. for hvert pantebrev, der skal rykke.

Omkostninger til formidler

Hvis der medvirker en formidler ved låneoptagelsen, typisk et pengeinstitut, beregner formidler normalt et gebyr for at hjemtage lånet samt garantiprovision for at stille garanti, hvis lånet ønskes udbetalt, før der foreligger et tinglyst pantebrev.

Særligt om lån i euro (med betaling i danske kroner)

For lån i euro med aftale om omregning til danske kroner gælder samme satser for bidrag og kurtage samt principper for obligationsafregningskurser som for lån i danske kroner. Beregningen foretages inden omregning til danske kroner. Endvidere gælder de samme gebyrer, som er anført i denne prisoversigt. Disse gebyrer opkræves og betales i danske kroner.

Nedenfor er anført særlige forhold for lån i euro.

Bidragssats

Mindstebidraget udgør 125 euro pr. år.

Kurtage

Der beregnes kurtage efter samme sats som for lån i kroner, dog mindst 25 euro og højst 800 euro for lån med kursværdi op til 400.000 euro. For lån over 400.000 euro gælder samme sats, som for lån over 3 mio. kr.

For lån med fastkursaftale beregnes mindst 25 euro og højst 800 euro for lån med en kursværdi op til 400.000 euro. For lån over 400.000 euro gælder samme sats som for lån over 3 mio. kroner.

Valutakurser

Når der er indgået aftale om omregning fra euro til danske kroner fastsættes omregningskursen på følgende måde:

Der tages altid udgangspunkt i Nationalbankens officielle valutakurs for euro. Denne kurs meddeles hver eftermiddag på bankdage. I forhold til Nationalbankens kurs er der alt efter situationen et tillæg eller et fradrag til BRFkredit. Tillægget /fradraget er for tiden på 0,005 kurspoint pr. 1 euro i alle situationer.

Omregningen sker for tiden med følgende kurser:

Ved udbetaling

Ved omregning til danske kroner benyttes Nationalbankens officielle valutakurs meddelt to børsdage før udbetalingsdagen minus fradrag. Hvis der ikke er indgået fastkursaftale, svarer dette til tidspunktet for fastsættelsen af obligationskursen.

Ved betaling af terminsydelser

Terminsbetalingen opkræves med en foreløbig opkrævningskurs. Beregningen af den endelige terminsbetaling sker med Nationalbankens officielle valutakurs meddelt hverdag ekskl. lørdag før, BRFkredit får meddelelse om indbetalingen plus tillæg. Ved betalinger, som BRFkredit først får meddelelse om efter sidste rettidige betalingsdag, benyttes dog den valutakurs, der er meddelt på sidste rettidige betalingsdag plus tillæg.

I den efterfølgende terminsopkrævning vil der ske regulering af differencen mellem den foreløbige opkrævningskurs og den endelige afregningskurs.

Ved indfrielse

Indfrielsestilbud

Ved udfærdigelsen af indfrielsestilbud benyttes Nationalbankens officielle valutakurs meddelt hverdagen ekskl. lørdag før plus tillæg.

Opsigelse

Når et lån er opsagt vil BRFkredit inden indfrielsestidspunktet fremsende en indfrielsesopgørelse i danske kroner. Omregningen sker med Nationalbankens officielle valutakurs meddelt den 3. hverdag ekskl. lørdag i den måned, hvor indfrielsen skal ske – plus tillæg. Indfrielsesopgørelsen vil omfatte både restgælden på lånet og den sidste terminsopkrævning og vil være endelig.

Tinglysningsafgift

Der betales som udgangspunkt tinglysningsafgift for lån i euro efter samme principper som for lån i danske kroner. Ved beregning af procentafgiften beregnes 1,5% af det beregnede afgiftsgrundlag i euro. Det herved fremkomne beløb omregnes til danske kroner på datoen for pantebrevets fremsendelse til tinglysning. Der anvendes ved denne omregning Nationalbankens officielle kurs, der er meddelt om eftermiddagen den foregående børsdag.

BRFkredit forbeholder sig ret til uden varsel at ændre de anførte satser samt at udvide omfanget af gebyrbelagte ydelser for nye lån. Aktuel prisoversigt kan altid rekvireres i BRFkredit. For eksisterende lån kan ændringer ske i overensstemmelse med de til enhver tid gældende regler herom.