

PRISOVERSIGT

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



En god ven af huset

Stiftelsesprovision

Stiftelsesprovisionssatsen er vejledende.

For udlån til erhvervs kunder beregnes stiftelsesprovisionen som 1,00% af hovedstolen. Stiftelsesprovisionen udgør dog minimum 10.000 kr.

For indfrieede BRFKredit-lån refunderes stiftelsesprovision beregnet som 1,00% af den indfrieede lånerestgæld. Der refunderes dog højst stiftelsesprovision svarende til stiftelsesprovisionen på det nye lån.

Reglerne for minimumsstiftelsesprovision gælder ikke ved konvertering af lån i BRFKredit.

Bidragssatser

Bidragssatsen fastsættes individuelt.

Bidraget beregnes i procent af lånerestgælden.

Mindstebidraget udgør 2.000 kr. p.a.

Gebyrer

Lånetablering

Ekspeditionsgebyr ¹⁾	min. 7.500 kr.	pr. lån
TinglysningsService – herudover for indfrielse/rykning	min. 7.500 kr. 1.000 kr.	pr. stk.
Annulering af igangværende TinglysningsService	500 kr.	plus afholdte omkostninger
Obligationsoverførsel til depot i VP	750 kr.	pr. overførsel
Notering af transport/fuldmagt	500 kr.	pr. notering
Administration af deponering	1.000 kr.	pr. ejendom
Garantiprovision: 1,5% af det garanterede beløb pr. år pr. påbegyndt 30 dage. min. 3.000 kr.		

¹⁾ BRFKredit kan kræve ekspeditionsgebyret indbetalt på forhånd

Fastkursaftaler m.v.

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

¹⁾ Udover gebyret betales i visse situationer en kursdifference, som afhænger af den aktuelle kursudvikling. Herudover skal der altid betales kurtage jf. afsnittet om kurtage.

Servicegebyrer

Ændring af fastrenteperiode og/eller aftalt ydelse på rentetilpasningslån ¹⁾	1.000 kr.	pr. lån
Etablering/forlængelse af afdragsfrie perioder eller ændring af afdragsmodel ^{1) 2) 3)}	min. 7.500 kr.	pr. lån
Sletning af afdragsfrie perioder	1.000 kr.	pr. lån
Påtegning af pantebrev	750 kr.	pr. lån
Tilbud på indfrielse	500 kr.	pr. lån
Afregning af indfrielse	750 kr.	pr. lån
Gældsovertagelse ^{2) 3)}	min. 7.500 kr.	pr. ejendom
Relaksation/opdeling uden besigtigelse	min. 4.000 kr.	pr. ejendom
Relaksation af ejerlejlighed uden besigtigelse	2.000 kr.	pr. ejerlejlighed /ekspedition
Besigtigelse	min. 4.000 kr.	pr. besigtigelse
Rykning/moderation	1.000 kr.	pr. ekspedition
Supplerende Serviceydelser ⁴⁾	150 kr.	pr. ydelse
Særlige ydelser, min. 750 kr. pr. ekspedition afhængig af tidsforbrug		

¹⁾ Påtegning på pantebrev kan være nødvendig

²⁾ Besigtigelse kan være nødvendig

³⁾ Gebyret kan udgøre op til 0,2% af lånerestgælden

⁴⁾ Gebyret omfatter bl.a. kopier, udskrifter, telefonisk restgældsoplysning

Andre gebyrer

Henstand	min. 200 kr.	pr. ejendomsnr.
Erindringskrivelse	200 kr.	pr. ejendomsnr.
Inkassogebyr	500 kr.	pr. ejendomsnr. pr. termin

Kursskæring

Kursskæring betales i forbindelse med udbetaling, refinansiering og indfrielse, hvor der sker handel med obligationer. Der er tale om et tillæg til eller fradrag i kursen.

Udbetaling

Lån uden kurssikring	Ingen
----------------------	-------

Indfrielse

Til aktuel kursværdi ved modregning i nyt lån	0,1 kurspoint
På baggrund af tilbud gældende i 8 dage	1,0 kurspoint

Udbetaling/indfrielse med kurssikring

Inden for børsens åbningstid (+terminstillæg el. fradrag)	0,1 kurspoint
Uden for børsens åbningstid (+terminstillæg el. fradrag)	0,25 kurspoint

Refinansiering

Rentetilpasningslån med fastrenteperiode på 1 og 2 år, m/u kurssikring	0,3 kurspoint
Rentetilpasningslån med fastrenteperiode på længere end 2 år, m/u kurssikring	0,2 kurspoint
Rentetilpasningslån – Kort Rente	0,2 kurspoint

Kurtage

Kurtage betales i forbindelse med udbetaling og indfrielse, hvor der sker handel med obligationer. Beregnes af kursværdien på de handlede obligationer.

Udbetaling

Lån uden kurssikring	0,35 % (dog min. 160 kr.)
Lån med kurssikring	0,25 % (dog min. 160 kr.)

Indfrielse

Lån under 3 mio. kr. (dog min. 160 kr. og højst 6.000 kr.)	0,25 %
Lån over 3 mio. kr.	0,20 %

Eurolån

Ved lån i Euro 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.

Typiske øvrige omkostninger ved låneoptagelse

Offentlige afgifter

I henhold til Tinglysningssafgiftsloven 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 1.660 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 panthavere kan betinge sig et gebyr for at forsyne deres pantebrev med påtegning om tilbagerykning. Gebyret kan variere. Derudover skal der normalt betales tinglysningsafgift på 1.660 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.

Renter

Genplaceringsrente

Ved straksindfrielse med differencerente beregnes differenceresatsen som forskellen mellem lånets obligationsrente og genplaceringsrenten. Genplaceringsrentesatsen afhænger af gældende markedsforhold på tidspunktet for indfrielsen af lånet. Satsen for genplaceringsrenten 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 terminsydelse betales morarenter af det for sent betalte beløb. Morarentesatsen er pt. fastsat til 18 % p.a. Der beregnes morarente fra forfaldsdagen til betaling sker. Visse pantebrev indeholder særlige vilkår.

Ved forsinket betaling af opsagte beløb og ekstraordinære indfrielse eller nedbringelse betales morarente efter rentelovens regler. Dog minimum obligationsrenten.

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

For lån i euro med aftale om omregning til danske kroner gælder samme satser for stiftelses- og garantiprovision, 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.

Stiftelsesprovision

Minimumsbeløbet for stiftelsesprovision udgør 1.345 euro.

Garantiprovision

Minimumsbeløbet for garantiprovision udgør 135 euro.

Bidragssats

Mindstebidraget udgør 275 euro pr. år.

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 terminsydelse

Terminsbetalingen opkræves med en foreløbig opkrævningskurs. Beregningen af den endelige terminsbetaling sker med Nationalbankens officielle valutakurs meddelt hverdagen 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 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 december plus tillæg. Indfrielsesopgørelsen vil om-

fatte både restgælden på lånet og terminsbetalingen for decemberterminen 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.

ORDREUDFØRELSESPOLITIK

Indledning

Når man optager, refinansierer 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.

Handel med obligationer

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

Det er din instruks om, hvordan du ønsker lån udbetalt eller indfriet, som er bestemmende for, hvordan den eller de tilknyttede handler med obligationer udføres.

Når vi handler obligationer 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 afregningsandsynlighed, omfang, art og andre forhold, der er relevante for udførelsen af handlen (Best Execution). Vi lægger i den forbindelse vægt på karakteristika ved dig som kunde og ved ordretypen, samt hvilke obligationer ordren omfatter.

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

For detailkunder vil pris plus omkostninger have størst betydning for fastlæggelsen af Best Execution, med mindre formålet med udførelsen af ordren indebærer, at vi lægger vægt på andre kriterier.

I visse situationer kan din ordre blive lagt sammen med andre kunders ordrer fx ved refinansiering.

Alle handler sker med BRFkredit som modpart via BRFkredits egen beholdning af obligationer. Dette kaldes en OTC-handel.

Kursfastsættelse

Når vi handler obligationer i forbindelse med din optagelse, indfrielse eller refinansiering af lån, kan det ske som en kursaftale eller som en gennemsnitskurs.

Ordretyper

En kursaftale er en markedsordre (udført som en strakshandel til en spotkurs). Det vil sige, at ordren udføres straks til en kurs, der aftales forud for ordrens gennemførelse.

Gennemsnitskurshandel (volumenvægtet transaktion til gennemsnitskurs) indebærer, at ordren afregnes til en gennemsnitskurs, der beregnes som et omsætningsvejlet kursgennemsnit.

Kursen

Spotkurs

BRFkredit fastsætter ved kursaftaler en spotkurs ("Spotkurs"). Udgangspunktet for fastsættelsen af "Spotkursen" er de aktuelle kurser, som BRFkredit har observeret på obligationsmarkedet. Hvis der på tidspunktet ikke er stillet kurser på obligationsmarkedet, eller BRFkredit vurderer, at der ikke er en markedskonform kurs, så 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

BRFkredit anvender ved gennemsnitskurshandel "Alle handler gennemsnitskursen" på NASDAQ OMX, Copenhagen ("Gennemsnitskurs"). Denne kurs er et omsætningsvægtet gennemsnit af alle handler i den relevante obligation, som er offentliggjort via NASDAQ OMX, Copenhagen den pågældende dag (kan ses på www.nasdaqomxnordic.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.

For såvidt angår refinansiering af rentetilpasningslån, se afsnit om refinansiering.

Afregning af lån

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 kurssikring 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.

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 "Spotkursen" på den obligation, som skal bruges til indfrielsen med et tillæg på 0,10 kurspoint.

Kursaftaler

Kursaftaler 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.

Fastkursaftale om udbetaling

Ved udbetaling fratrækkes "Spotkursen" 0,10 kurspoint. Desuden trækkes et terminsfradrag fra kursen. Terminsfradraget afhænger af forskellen mellem lånets obligationsrente og den rente, som BRFkredit løbende fastsætter for indestående samt hvor lang perioden er, fra kursaftalen indgås, til lånet afregnes. Hvis kursaftalen er indgået uden for Nasdaq OMX, Copenhagen 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.

Fastkursaftale ved indfrielse

Ved indfrielse tillægges "Spotkursen" 0,10 kurspoint. Desuden lægges et terminstillæg til kursen. Terminstillægget 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.

Refinansiering af lån, hvor lånets løbetid er længere end løbetiden på de bagvedliggende obligationer

Rentetilpasningslån

Ved rentetilpasning fastsætter BRFkredit renten og terminsydelsen på baggrund af de opnåede salgskurser for de obligationer, der indgår i refinansieringen med et fradrag på 0,2 kurspoint, dog 0,3 kurspoint for lån med 1- og 2-årig fastrenteperiode.

Da BRFkredit skal sælge en stor obligationsmængde, fastlægger BRFkredit obligationssalget efter de principper, der efter BRFkredits skøn vil give de bedst mulige kurser. Salget kan fx ske ved auktion og/eller fordeles over flere dage. Hvis salget sker over flere dage, vil kursen blive fastsat som et vægtet gennemsnit af de opnåede

kurser (volumenvægtet transaktion til gennemsnitspris).

Da salget sker tidligere end lånets rentetilpasning, vil der normalt være et yderligere kursfradrag/tillæg til dækning af forskellen mellem obligationernes kuponrente og den placeringsrente, BRFkredit kan opnå indtil refinansieringsrenten fastsættes på lånet.

BRFkredit kan senere bestemme, at der skal betales gebyr eller kurtaget i forbindelse med refinansiering af rentetilpasningslån.

Der gælder særlige regler for rentetilpasningslån optaget før december 1999.

Kursaftaler

Afregningskursen på kursaftaler i forbindelse med en refinansiering beregnes med udgangspunkt i den aktuelle handelskurs "Spotkursen" på den eller de obligationer, som refinansieringen skal foretages med, på det tidspunkt, aftalen er indgået. Der er tale om en såkaldt markedsordre (udført som en strakshandel), der gennemføres med BRFkredit som modpart.

Fra "Spotkursen" trækker BRFkredit et fradrag på 0,2 kurspoint dog 0,3 kurspoint for lån med 1- og 2-årig fastrenteperiode.

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 lånet skal rentetilpasses. Hvis kursaftalen er indgået uden for Nasdaq OMX, Copenhagen 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.

Rentetilpasningslån – Kort Rente

Ved refinansieringen fastsætter BRFkredit renten på baggrund af det rentetillæg eller -fradrag der opnås ved salget af de obligationer, der skal sælges til afløsning af de obligationer, der udløber.

Salget af obligationer sker efter den handelsmetode, som, BRFkredit vurderer, medfører det bedst opnåelige rente/rentetillæg/-fradrag på baggrund af markedsforholdene og den mængde obligationer, der skal sælges i forbindelse med refinansieringen.

Obligationerne sælges til en forud fastlagt

kurs, og ved salget afgøres, hvor stort et tillæg eller fradrag, der skal betales i forhold til referencerenten. Den fastlagte kurs indeholder et kursfradrag til BRFkredit på 0,2 kurspoint.

Forud for salget beslutter BRFkredit, om rentetillægget eller fradraget skal løbe i hele obligationens løbetid eller kun frem til førstkommande rentefastsættelse.

BRFkredit kan bestemme, at der skal betales gebyr eller kurtaget i forbindelse med refinansiering af Rentetilpasningslån – Kort Rente.

Lån i svenske kroner

For lån i svenske kroner gælder samme vilkår som for Rentetilpasningslån – Kort Rente.

Kurtaget

Når vi handler med obligationer i forbindelse med udbetaling eller indfrielse af et lån beregnes kurtaget.

Kurtaget beregnes som en promillesats af kursværdien. Kurtagesatsen afhænger af, om der er tale om udbetaling eller indfrielse af lån og om der er indgået aftale om kurssikring. Kurtagesatserne fremgår af de til enhver tid gældende prisoversigter.

Interessekonflikter

BRFkredit har udarbejdet en politik for håndtering af interessekonflikter. Der er på nuværende tidspunkt ikke identificeret mulige interessekonflikter ved obligationshandel i forbindelse med realkreditlån. Hvis der identificeres eventuelle interessekonflikter, vil der blive truffet passende forholdsregler.

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

