Totalkredits lånevilkår for Fastrente+

- version 01/2026-FR+

Dette er vilkårene for Fastrente+.

Lånets væsentlige karakteristika
Fastrente+ er et obligationslån med fast rente, hvor renten er den samme i hele lånets løbetid, og med mulighed for afdragsfrihed. Hvis du skifter fra afdragsfrihed til at betale afdrag, stiger ydelsen markant. Et lån med fast rente har typisk en højere ydelse end et lån med variabel rente. Ud over rente og eventuelle afdrag betaler du bidrag i hele lånets løbetid. Der kan være yderligere gebyrer og andre omkostninger forbundet med lånet, fx ved ændring eller indfrielse. Bidrag, gebyrer og andre omkostninger kan ændres med forudgående varsel. Bidraget på Fastrente+ lån er højere end på andre fastforrentede lån.

Når lånets restgæld medregnet foranstående hæftelser er mindre end 60% af ejendommens værdi på belåningstidspunktet, har du mulighed for at til- og fravælge afdragsfrihed.

Når lånet udløber, forfalder lånets eventuelle restgæld til fuld betaling i lånets sidste termin. Afhængig af, hvor stor restgælden er, kan du betale den via opsparing, ved at sælge boligen eller du kan optage et nyt lån, hvis du kan kreditgodkendes til det.

Lånet er konverterbart til kurs 100. Det betyder, at du kan indfri (opsige) det til kurs 100 med et varsel. Du har også mulighed for at indfri lånet til markedskursen på den obligation, der ligger bag lånet. Du kan som udgangspunkt ikke optage yderligere lån i Totalkredit med prioritetsstilling efter Fastrente+.

Du kan læse mere om lånets egenskaber i disse lånevilkår, som udgør en del af den aftale om lån og pantsætning, du indgår med Totalkredit for Fastrente+.

Renten på lånet

Renten på dit lån er fast i hele den periode, du har lånet. Renten bliver tilskrevet hvert kvartal.

Mulighed for at aftale ændringer på dit lån til en termin

I forbindelse med en termin er der mulighed for at aftale visse ændringer på lånet. Totalkredit beslutter hvilke ændringer du kan indgå aftale om. Det kan være aftale om

- afdragsfrihed eller ophør af afdragsfrihed
- at ændre lånets løbetid. Løbetiden kan maksimalt forlænges til den tinglyste løbetid.

Fristen for at aftale ændringer på dit lån er den sidste bankdag i

- januar (med virkning fra terminen 1. januar - 31. marts)
- april (med virkning fra terminen 1. april - 30 juni)
- juli (med virkning fra terminen 1. juli - 30. september)
- oktober (med virkning fra terminen 1. oktober - 31. december)

Totalkredit kan ændre fristerne for at aftale ændringer på dit lån med 3 måneders varsel til en termin.

Sådan betaler du på lånet

Dit lån kan være med afdrag, uden afdrag i starten eller uden afdrag i hele lånets løbetid. Hvis dit låns restgæld samt evt. foranstående hæftelser udgør mere end 60% af ejendommens værdi på belåningstidspunktet, så skal du betale afdrag på lånet indtil restgæld og hæftelser udgør højst 60% af denne værdi. Når dit låns restgæld samt evt. foranstående hæftelser udgør mindre end 60%, har du mulighed for at til- og fravælge afdragsfrihed hvert kvartal i resten af lånets løbetid. Det er Totalkredit, der fastsætter ejendommens værdi.

Långiver
Totalkredit A/S
Sundkrogsgade 25
2150 Nordhavn
cvr-nr. 21 83 22 78

Du kan indgå aftale om ændring af afdragsfrihed til en termin.

Mens lånet er uden afdrag, er ydelsen lavere, fordi du kun betaler rente og bidrag i den periode. Så længe lånet er uden afdrag, udsætter du tilbagebetalingen af lånet. Du skal derfor også være opmærksom på, at din ydelse på lånet vil stige markant, når du skal til at betale afdrag.

Når du betaler afdrag på lånet, betaler du lånet tilbage som et annuitetslån. Det betyder, at du betaler lånet tilbage med næsten lige store ydelser hver gang.
I oversigten med ydelsesforløbet kan du se, hvordan fordelingen mellem afdrag, rente og bidrag ser ud hvert år ud fra den nuværende bidragssats. Dit lån har fast rente og variabel bidragssats, og bidragssatsen kan ændre sig undervejs.

Du betaler ydelser på dit lån hvert kvartal. Det vil sige, at Totalkredit opkræver betaling for tre måneder ad gangen. Ydelserne på lånet forfalder den 11. marts, 11. juni, 11. september og 11. december, men fristen for betaling er først den sidste bankdag i samme måned. Du betaler dine ydelser i danske kroner.

Totalkredit bestemmer betalingsstedet og betalingsformen for ydelserne på dit lån, og Totalkredit kan beslutte, at visse betalingsformer koster et gebyr.

Hvis lånet ikke er betalt tilbage inden for løbetiden, skal du ved lånets sidste termin betale det beløb, der kræves for at få afviklet lånet fuldt ud.

Indfrielse – sådan betaler du dit lån tilbage før tid

Dit lån udløber først, når lånet er betalt tilbage. Du har dog mulighed for at indfri dit lån helt eller delvist, det vil sige betale det tilbage før tid – fx hvis du vil lægge dit lån om, eller du sælger din ejendom.

Hvis du indfrier dit lån helt eller delvist mellem to terminer, skal du ud over indfrielsesbeløbet også betale ydelsen (delydelse) på lånet frem til indfrielsesdagen. Hvis du kun indfrier en del af lånet, regulerer Totalkredit vilkårene for renter og ydelser på den resterende del af lånet.

Du kan indfri dit lån på to måder

1. INDFRIELSE I FORBINDELSE MED OPSIGELSE AF LÅN
Da dit lån er konverterbart betyder det, at du kan sige lånet op til kurs 100 - du skal blot sige det op med mindst to måneders varsel til en termin. Det vil sige senest den sidste bankdag i henholdsvis januar, april, juli og oktober. Gør du det, kan du indfri lånet kontant ved at betale restgælden.

Hvis lånebeløbet (lånets hovedstol) er mere end 3 mio. kr., og lånet er udbetalt til en kurs over 100, kan du ikke sige lånet op til en termin i de første 12 måneder regnet fra den dag, lånet er udbetalt.

Hvis du siger lånet op, kan du også vælge at indfri lånet med det samme (straksindfrielse). Principielt er det stadig en opsigelse, og du skal betale rente på obligationerne indtil den termin, lånet er opsagt til. Totalkredit kan nemlig først indfri obligationerne overfor obligationsejerne på det tidspunkt. Du betaler indfrielsesbeløbet med det samme. Totalkredit kan derfor disponere over beløbet i den mellemliggende periode, og derfor opkræver eller godtgør Totalkredit en mellemregningsrente. Forskellen mellem obligationsrenten og mellemregningsrenten kaldes opsigelsesrente.

Indfrier du dit lån kontant, skal Totalkredit have modtaget beløbet på det tidspunkt, Totalkredit har fastsat i vores beregning eller tilbud på indfrielse. Totalkredit kan kræve sikkerhed for, at vi får pengene til indfrielsen af lånet.

2. INDFRIELSE MED OBLIGATIONER
Hvis du vælger ikke at sige dit lån op, fx fordi kursen er under 100, kan du indfri dit lån med obligationer til markedskurs. Du kan i dette tilfælde indfri dit lån ved at indlevere obligationer til Totalkredit. Mængden af obligationer skal svare til lånets restgæld på det tidspunkt, hvor du indfrier lånet.

Når du indfrier med obligationer, skal de have den samme fondskode som de obligationer, der ligger bag dit lån. Obligationerne må ikke være udtrukket eller opsagte. Du aftaler med Totalkredit, hvornår lånet skal indfries. Obligationerne skal være overført til og registreret på Totalkredits depotkonto hos VP Securities A/S senest på den indfrielsesdag, der er aftalt.

Vilkår for forfald og opsigelse af lån

Totalkredit kan uden varsel opsige lånet til øjeblikkelig indfrielse, hvis

- ejendommen bliver brugt på en anden måde, end da du fik lånet, og denne brug ville have betydet, at du ville have fået en anden låntype, en lavere lånegrænse, en lavere værdiansættelse af ejendommen eller en kortere løbetid på lånet. Du har pligt til at underrette Totalkredit, hvis brugen af ejendommen ændrer sig
- lånet er et forhåndslån, og garantibetingelserne ikke bliver opfyldt, eller hvis lånet efter den endelige værdiansættelse af ejendommen ikke længere ligger inden for de lånegrænser, der er fastsat for ejendomskategorien i realkredit-lovgivningen, eller hvis byggeriet ikke er påbegyndt eller afsluttet inden for henholdsvis 6 og 24 måneder efter udbetalingen af lånet
- ejendommens lovlige anvendelse er baseret på en dispensation, der ikke er givet til dig personligt, hvor restløbetiden enten ikke er bestemt eller er kortere end dette lån, og ejendommen overgår til en anden ejendomskategori. Du har pligt til at underrette Totalkredit, hvis brugen af ejendommen ændrer sig
- lånet er givet til en bygning på lejet grund, og du fremlejer grunden uden Totalkredits accept. Dette gælder også, hvis du opsiger, hæver, misligholder eller ændrer lejekontrakten med grundejeren uden Totalkredits accept
- lånet er givet til en bygning på lejet grund, og du opfører yderligere bebyggelse på den lejede grund eller erhverver ejendomsret til grunden. Du har pligt til at give Totalkredit besked herom inden 14 dage efter igangsætningen af byggeriet henholdsvis erhvervelsen af grunden. Totalkredit kan stille krav om at få panteretten udvidet i tilsvarende omfang og med samme prioritets-stilling som i den/de hidtidige bygninger
- du udlejer ejendommen uden Totalkredits accept, og lejen ikke dækker udgifterne til termins-ydelserne på lånet og andre eventuelle foranstående lån
- den pantsatte ejendom skifter ejer (helt eller delvist).

Totalkredit kan herudover uden varsel ophæve låneaftalen eller kræve lånet indfriet (helt eller delvist), hvis der er fejl eller mangler i de oplysninger, du afgiver i låneansøgninger mv., og hvis disse oplysninger har indflydelse på, hvor meget du kan låne, eller på værdiansættelsen af ejendommen.