Totalkredits lånevilkår for Tilpasningslån med rentetilpasning

- version 01/2026-T

Dette er vilkårene for Tilpasningslån med rentetilpasning.

Lånets væsentlige karakteristika
Et Tilpasningslån med rentetilpasning er et kontantlån med variabel rente, refinansiering og mulighed for afdragsfrihed. Hvis du skifter fra afdragsfrihed til at betale afdrag, stiger ydelsen markant. Et lån med variabel rente har typisk en lavere ydelse end et lån med fast rente. Til gengæld kan renten og dermed ydelsen på lånet både stige og falde, mens du har lånet. Renten kan blive negativ. Ud over afdrag og rente betaler du bidrag i hele lånets løbetid. Der kan være yderligere gebyrer og andre omkostninger forbundet med lånet, fx ved ændring, refinansiering eller indfrielse. Bidrag, gebyrer og andre omkostninger kan ændres med forudgående varsel.

Lånet er inkonverterbart. Det betyder, at du kun kan indfri det til markedskursen på de obligationer, der ligger bag lånet. Ved hver refinansiering er der dog mulighed for at indfri (opsige) til kurs 100 med et varsel. Du kan ikke indfri lånet i de sidste to måneder før en refinansiering, medmindre lånet allerede er opsagt. Perioden på to måneder kan forlænges.

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.

Renten på lånet

Renten på dit lån er variabel. Renten bliver tilskrevet hvert kvartal.

Sådan fastsættes renten

Renten bliver fastsat ved udbetalingen af dit lån og bliver herefter ændret (tilpasset) ved hver refinansiering. Det kan du læse mere om i afsnittet *Refinansiering – udskiftning af obligationerne bag lånet* i disse lånevilkår.

Renten kan desuden blive ændret på grund af kompenserende refinansiering. Det kan du også læse mere om i afsnittet *Refinansiering – udskiftning af obligationerne bag lånet* i disse lånevilkår.

Negativ rente

Renten på lånet kan blive negativ, når du får lånet udbetalt, ved en refinansiering eller ved kompenserende refinansiering. Hvis renten bliver negativ, betyder det faktisk, at du får penge (det negative rentebeløb) for at låne i den periode, renten er negativ.

Totalkredit bestemmer, hvordan det negative rentebeløb bliver afregnet i forhold til dig. Totalkredit kan fx beslutte, at afregning sker ved, at du betaler forud på lånets næste terminsydelse eller vælge, at pengene skal bruges til modregning, hvis du har ydelser, du ikke har betalt.

Refinansiering – udskiftning af obligationerne bag lånet

Dit lån er et kontantlån med refinansiering. Det betyder, at lånets obligationer bliver skiftet ud undervejs med det interval, der er aftalt (mellem et og ti år).

Lånets obligationer bliver skiftet ud ved hver refinansiering

Ved hver refinansiering fastsætter Totalkredit, hvilke obligationer der skal bruges til refinansieringen, og Totalkredit fastsætter også vilkårene for refinansieringen. Det sker altid i overensstemmelse med den gældende lovgivning.

Totalkredit kan ændre refinansieringstidspunktet med tre måneders varsel. Det vil betyde, at den kommende renteperiode enten vil blive kortere eller længere. Når den renteperiode er slut, vil lånet igen blive refinansieret med samme interval som aftalt. Totalkredit kan dog igen på et senere tidspunkt ændre refinansieringstidspunktet med tre måneders varsel. Hvis refinansieringstidspunktet for dit lån bliver ændret får det betydning for fremtidige refinansieringer og for indfrielse af lånet. Du kan læse mere om indfrielse i afsnittet *Indfrielse – sådan betaler du dit lån tilbage før tid* i disse lånevilkår.

Ved ændring af refinansieringstidspunktet, kan

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

Totalkredit samtidig bestemme, at lånets udløbstidspunkt også ændres, da lånet udløber til et refinansierings-tidspunkt.

Senest tre måneder før refinansieringstidspunktet vil Totalkredit informere om refinansieringens forløb, tidsfrister, vilkår, og hvilke obligationer der vil blive udstedt i forbindelse med refinansieringen.

Totalkredit

- har ret til at fastlægge mængden af de obligationer, der bliver udstedt i hver fondskode
- refinansierer som udgangspunkt lånet i en refinansieringsperiode på op til to måneder før refinansieringstidspunktet. Totalkredit kan dog beslutte, at obligationerne bliver udstedt i en refinansieringsperiode på op til syv måneder før refinansieringstidspunktet. I refinansierings-perioden kan du ikke indfri lånet
- fastsætter i det hele taget alle vilkårene for refinansieringen.

Mulighed for at aftale ændringer på dit lån ved refinansiering
I forbindelse med en refinansiering 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
- nyt interval for refinansiering (mellem et og ti år)
- udskudte afdrag.

Fristen for at aftale ændringer på dit lån er 2 måneder før en refinansieringstermin. Det vil sige senest den sidste bankdag i henholdsvis januar, april, juli og oktober.

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

Kompenserende refinansiering
I særlige tilfælde skal Totalkredit foretage det, man kalder "kompenserende refinansiering". Det betyder, at Totalkredit udsteder nye obligationer til lånet, som så indgår i lånets obligationsrestgæld. Det vil som regel være særlige kursforhold der gør, at Totalkredit foretager kompenserende refinansiering, og det sker ofte på de lån, hvor der er aftalt afdragsfrihed, og kursen var over 100 ved udbetalingen af lånet eller ved seneste refinansiering. Kompenserende refinansiering vil ske uden for det aftalte refinansieringsinterval.

Hvis Totalkredit foretager kompenserende refinansiering på dit lån, vil renten på lånet ændre sig. Renten kan enten blive højere eller lavere – det afhænger af kursen på de obligationer, Totalkredit udsteder i forbindelse med den kompenserende refinansiering. Det er Totalkredit, der vælger, hvilke fondskoder obligationerne bliver udstedt i.

Foretager Totalkredit kompenserende refinansiering på dit lån, vil størrelsen af dit lån (kontantrestgælden) ikke ændre sig, men obligationsrestgælden bag dit lån bliver større. Det vil altid være den forøgede obligations-restgæld, du skal indfri og afdrage på.

Sådan betaler du på lånet

Dit lån kan være med afdrag i hele lånets løbetid eller uden afdrag i starten. Med et Tilpasningslån har du desuden mulighed for at indgå en aftale om afdragsfrihed ved en refinansiering på et senere tidspunkt i lånets løbetid. Totalkredit beslutter, om du kan indgå en aftale om afdragsfrihed.

Mens lånet er uden afdrag, er ydelsen lavere, fordi du kun betaler rente og bidrag i den periode. Så længe lånet er afdragsfrit, 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 de nuværende rente- og bidragssatser. Dit lån har variabel rente og variabel bidragssats, og begge kan ændre sig undervejs. Det betyder, at din ydelse både kan stige og falde.

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 betalings-formen 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.

Udskudte afdrag
Du har også på et senere tidspunkt i lånets løbetid mulighed for at indgå en aftale om udskudte afdrag ved refinansiering. Derved vil afdrag, som du ikke betaler i en periode med afdragsfrihed, blive udskudt til betaling i lånets sidste termin - i stedet for at blive fordelt som løbende betalinger på de resterende ydelser i lånets løbetid.

Du kan både aftale udskudte afdrag samtidig med, at du vælger afdragsfrihed, og på et andet tidspunkt i lånets løbetid.

Når du har en aftale om udskudte afdrag, kan din ydelse i perioder være lavere, fordi du ikke betaler de pågældende afdrag løbende. Til gengæld skal det samlede udskudte beløb betales ved lånets sidste terminn, medmindre du inden da aftaler en ændring med Totalkredit. Du skal være opmærksom på, at der i så fald vil restere et større beløb til betaling ved lånets udløb.

Udskudte afdrag forudsætter altid Totalkredits godkendelse.

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. Delvis indfrielse kan kun ske forholdsmæssigt i de enkelte fondskoder bag dit lån.

Du kan ikke indfri lånet i de sidste to måneder før en refinansiering, medmindre lånet allerede er opsagt rettidigt. Denne periode kan forlænges, og det kan du læse mere om i afsnittet *Refinansiering – udskiftning af obligationerne bag lånet* i disse lånevilkår.

Du kan indfri dit lån på to måder

1. INDFRIELSE I PERIODEN MELLEM REFINANSIERINGERNE
Hvis du ikke vil vente til næste refinansiering, kan du kun indfri dit lån med obligationer til markedskurs, fordi dit lån er inkonverterbart - også selvom kursen er over 100. Du kan i dette tilfælde kun indfri dit lån ved at indlevere obligationer til Totalkredit. Mængden af obligationer skal svare til lånets restgæld på det tidspunkt, hvor du indfrier lånet.

Du kan ikke indfri lånet med obligationer i de sidste to måneder før en refinansiering. Denne periode kan ændre sig, og det kan du læse mere om i afsnittet *Refinansiering – udskiftning af obligationerne bag lånet* i disse lånevilkår.

Når du indfrier med obligationer, skal de have den samme fondskode, som de obligationer, der ligger bag dit lån. 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.

2. INDFRIELSE I FORBINDELSE MED DET TIDSPUNKT, HVOR LÅNET SKAL REFINANSIERES
Da dit lån er inkonverterbart betyder det, at du kun kan sige lånet op til kurs 100, hvis du gør det med mindst to måneders varsel til det gældende refinansierings-tidspunkt. Gør du det, kan du indfri lånet ved kontant at betale restgælden.

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.

Hvis du siger lånet op til et refinansieringstidspunkt, kan du vælge at indfri lånet med det samme (straksindfrielse). Principielt er det en opsigelse, og du skal betale rente på obligationerne indtil refinansieringstidspunktet. Totalkredit kan nemlig først indfri obligationerne overfor obligations-ejerne på refinansieringstidspunktet. Du betaler indfrielsesbeløbet med det samme. Totalkredit kan derfor disponere over beløbet indtil refinansieringstidspunktet, og derfor opkræver eller godtgør Totalkredit en mellem-regningsrente. Forskellen mellem obligationsrenten og mellemregningsrenten kaldes opsigelsesrente.

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.