

Flytende rente

Renten endres når forholdene i pengemarkedsrenten tilsier det. Ofte, men ikke alltid, vil dette henge sammen med renteendringer i Norges Bank.

Det er 14 dagers varslingsfrist ved endringer både opp- og nedover.

Fast rente

Vi tilbyr fra ca 1 til 10 års fast rente. I denne perioden er renten inkl marginen låst og vil ikke bli påvirket av endringer i rentemarkedet.

Det er ikke et entydig svar på om man bør velge fast rente fremfor noe annet. Det er imidlertid noen forhold knyttet til fastrente som man bør være oppmerksom på

- Det er begrenset med muligheter til å foreta endringer i nedbetalingstid og - struktur i rentebindingsperioden
- Det kan oppstå overkurs eller underkurs ved ekstraordinær nedbetaling, innfrielse eller ved ønske om å endre til f.eks. flytende rente i rentebindingsperioden

Hva er over- og underkurs:

Overkurs tilsvarer rentetapet (inkl. kostnader) som oppstår ved at fastrenten som tilbys på innfrielsestidspunktet for lån med tilsvarende gjenværende bindingstid, er lavere enn fastrenten som er avtalt på lånet. Ved ekstraordinær nedbetaling/innfrielse, må låntaker dekke eventuell overkurs

Underkurs tilsvarer rentegevinsten (inkl. kostnader) som oppstår ved at fastrenten som tilbys på innfrielsestidspunktet for lån med tilsvarende gjenværende bindingstid, er høyere enn fastrenten som er avtalt på lånet. Ved ekstraordinær nedbetaling/innfrielse vil eventuell underkurs blir godskrevet

Tips!

Sammenligner man priser på fastrentelån hos ulike banker, bør man avklare om bankene utbetaler underkurs ved renteoppgang dersom lånet skal innfris helt eller delvis, eller hvis lånet overføres til annen rentetype før utløpet av rentebindingsperioden.

Videre bør man kontrollere om overkurs/underkurs beregnes etter like gunstige regler som i Eiendoms kreditt. Låntakere i Eiendoms kreditt blir ikke belastet for tapt margin ved beregning av overkurs eller underkurs.

3 måneders Nibor

3 måneders Nibor (Norwegian Interbank Offered Rate) er den rente i norske kroner som långiver krever for usikrede utlån (mellom store og anerkjente banker) i 3 måneder med levering om to dager. Ansvarlig for kalkulering av renten er Norske Finansielle Referanserenter AS (NoRe).

I tillegg til 3 måneders Nibor kommer et avtalt marginpåslag.

Renten fastsettes to bankdager før utbetaling og reguleres deretter ved hvert terminforfall på lånet. Ny rente fastsettes to bankdager før termindato. Dersom 3 md. Nibor blir negativ, skal nominell rente settes til 0 + margin.

Ved innfrielse av lån i den avtalte 3 mnd perioden, vil det bli beregnet en innfrielseskurs på samme måte som for lån med fast rente (jfr ovenfor), men med unntak av at underkurs ikke blir godskrevet.