



ALLMÄN INFORMATION OM BOLÅN

Inom ramen för sin verksamhet inom Private Banking erbjuder Carnegie bolån. Denna informationsskrift har tagits fram för att ge kunder en allmän information om Carnegies bolåneprodukt och innehåller sådan allmän information om bolån som Carnegie enligt lag är skyldigt att tillhandahålla. Villkoren för det bolån som du har erbjudits eller beviljats framgår av skuldebrevet inklusive villkorsbilaga och allmänna bestämmelser för bolån.

LÅNGIVARE

Långgivare är Carnegie Investment Bank AB (publ), org. nr 516406-0138, 103 30 Stockholm ("Carnegie"), som är en svensk bank som står under Finansinspektionens tillsyn och som följer svenska lagar och föreskrifter om bolån.

BOLÅN

Med "bolån" avses ett lån

- där långgivaren har säkerhet i form av panträtt i fast egendom, tomträtt eller bostadsrätt eller liknande rätt eller som är förenad med motsvarande rätt i byggnad som inte hör till fastighet, eller
- som tas i syfte att köpa eller behålla sådan egendom om det inte är fråga om en tillfällig finansieringslösning, t.ex. en överbrygningskredit, i avvaktan på ett annat finansiellt arrangemang ska komma på plats.

CARNEGIES ERBJUDANDE

Carnegie erbjuder på förfrågan bolån med en högsta belåningsgrad om 50 procent av bostadens marknadsvärde. Löptiden är maximalt 30 år, vilket är standard för Carnegies bolån. Finansiering av ett bostadsköp består vanligtvis av två delar; kontantinsats och bolån. Belåningsgraden anger hur stor del av bostadens marknadsvärde som kan finansieras genom ett lån med bostaden som säkerhet. Detta innebär att du måste finansiera resterande del av köpet på annat sätt. För att kunna erhålla bolån hos Carnegie ska du vara fysisk person och inneha svenskt personnummer.

SÄKERHETER

Som säkerhet för bolån godkänner Carnegie pantsättning av en- eller tvåfamiljsfastighet (småhus och fritidsfastighet), bostadsrätt och andel i bostadsförening. Panten ska vara belägen i Sverige och kan kompletteras med annan säkerhet. Carnegie accepterar enbart pant med bästa rätt respektive förstahandspant, d.v.s. det ska inte finnas någon annan långgivare med bättre rätt än Carnegie.

KREDITPRÖVNING

Carnegie gör en kreditprövning på den kreditsökande innan ett erbjudande om bolån lämnas. Det är en förutsättning för att bolånet eller, i förekommande fall, lånelöftet ska beviljas. Kreditprövningen baseras på information om din privatekonomiska ställning och det bostadsobjekt som ska pantsättas som säkerhet för bolånet. Även en kreditupplysning inhämtas. Vid kreditprövningen görs en så kallad kvar-att-leva-på-kalkyl (KALP) som tar hänsyn till hushållets totala inkomster, utgifter, tillgångar och skulder. I kalkylen används en schablonränta som är högre än gällande nivå för bolånet i syfte att säkerställa att din ekonomiska ställning klarar av en högre bolåneränta. För att beviljas ett bolån måste kvar-att-leva-på-kalkylen visa på ett visst överskott varje månad beroende på antal vuxna personer och hemmavarande barn i hushållet. Vi tar hänsyn till hushållets totala skulder i relation till totala bruttoinkomster för att bedöma att skuldsättningen inte är för hög i förhållande till inkomsterna. Vi tar även hänsyn till lånetagares totala bolån i förhållande till totala bruttoinkomster, så kallad skuldkvot, i enlighet med Finansinspektionens definition och föreskrifter om skärpt amorteringskrav som trädde i kraft 1 mars 2018.

VÄRDERING

Carnegie ansvarar för att en värdering görs av bostadsobjektet som ska utgöra säkerhet för bolånet. Det är marknadsvärdet som Carnegie utgår från vid lånets beviljande och beräkningen av belåningsgraden. Vid köp av en ny bostad bedöms normalt köpeskillingen motsvara marknadsvärdet. Banken har normalt god kännedom om värdet på bostäder inom sitt marknadsområde och kan ta hjälp av statistiskt underlag eller oberoende och godkända värderare.

Om bolånet ska användas för att lösa ett befintligt bolån hos en annan bank och bolånet utbetalades före amorteringskravet trädde i kraft 2016-06-01 gör Carnegie normalt en värdering av bostaden med hjälp av statistiskt underlag. Det värde som fastställs för bostaden blir ett så kallat amorteringsgrundande värde som är låst i fem år. Om bolånet ska användas för att lösa ett befintligt bolån hos en annan bank och det bolånet är utbetalt 2016-06-01 eller senare omfattas bolånet av amorteringskravet och bostaden har ett amorteringsgrundande värde. Du behöver då skicka ett amorteringsunderlag till Carnegie avseendet ditt befintliga bolån. Kontakta din nuvarande bank och begär att få ett amorteringsunderlag. Amorteringsunderlaget innehåller bland annat information om bostadens amorteringsgrundande värde och datum för denna värdering, information om



aktuell skuld och amortering. Detta beror på föreskrift från Finansinspektionen som reglerar att omvärdering av bostad får ske vart femte år. Omvärdering får dock göras tidigare om det har skett en till- eller ombyggnad av fastigheten. Däremot får omvärdering inte göras om till exempel badrum eller kök har renoverats. Carnegie gör även en statistisk värdering med hjälp av statistiskt underlag på försäljningspris för jämförbara objekt för att jämföra med köpeskillingen eller befintlig värdering.

Omvärdering av den pantsatta bostaden kan ske med den frekvens som Carnegie anser vara lämpligt och som är tillåten enligt gällande lag och föreskrifter. Finner Carnegie behov av att anlita värderingsman för att kunna fastställa den pantsatta bostadens värde ska detta bekostas av kunden.

KOSTNADER

Carnegie tar för närvarande (maj 2023) ut följande avgifter i samband med tillhandahållandet av bolån till kunder. Vad gäller ränta, se nedan under rubriken Ränta.

Administrationsavgifter

Uppläggning lån	0 kr
Övertagande av lån	0 kr
Aviseringsavgift	0 kr
Påminnelseavgift vid försenad betalning	50 kr
Inkassoavgift	180 kr
Lösenavgift (vid flytt av bolån till annan bank)	500 kr

Pantbrev och lagfart

Lagfart; Carnegies administration	0 kr
Pantbrev; Carnegies administration	0 kr

I samband med att du tar ett bolån uppkommer normalt vissa tilläggskostnader. Följande engångskostnader ska betalas av dig till Lantmäteriet vid köp av fastighet respektive uttag av nya pantbrev i fastighet:

- Lagfartskostnad* – stämpelskatt på 1,5 % av köpekillingen samt en expeditionsavgift om 825 kr
- Pantbrevskostnad* – stämpelskatt på 2 % av pantbrevsbeloppet samt en expeditionsavgift på 375 kr per utfärdat pantbrev

Vid pantförskrivning av bostadsrätt tar bostadsrättsföreningen ibland ut en pantsättningsavgift. Avgiften får vara högst 1 procent av gällande prisbasbelopp (1 prisbasbelopp = 46 500 kr år 2019). Undersök vad som gäller i föreningens stadgar. Vanligtvis betalar du pantsättningsavgiften själv till bostadsrättsföreningen efter erhållande av en faktura från bostadsrättsföreningen.

KOMBINATION MED ANDRA TJÄNSTER

Carnegie ställer inte som villkor att du också köper andra finansiella tjänster för att bolånet ska beviljas. Däremot finns villkor för att du ska erbjudas ränterabatt på bolån. Om du inte uppfyller villkoren för ränterabatt gäller den ordinarie räntan för bolån. Se nedan under avsnittet Ränterabatt för mer information.

LÅNEVALUTA

Carnegie erbjuder enbart bolån i svenska kronor. Om du lånar till en bostad, och har inkomst i eller avser att återbetala lånet med annan valuta än lånevalutan, kan du utsättas för en valutakursrisk i de fall valutan försvagas. Då kan även dina förutsättningar att betala ditt bolån minska. Om din inkomstvaluta försvagas med mer än 20 procent i förhållande till lånevalutan kommer Carnegie att skicka ett meddelande till dig om valutakursförändringen.

RÄNTA

Carnegie erbjuder endast bolån med en räntebindningstid om tre månader. Detta innebär att Carnegie kan komma att justera räntan var tredje månad för att följa marknadens upp- och nedgångar. När bolånets bindningstid löper ut efter tre månader får Carnegie ändra räntan så att den överensstämmer med den ränta som just då tillämpas för ränteperioden. Du informeras om ränteändring innan ränteändringen träder i kraft.

* Läs mer om lagfart och pantbrev på <https://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Andra-agare/Stampelskatt-och-avgifter/>. Avgifterna för lagfart och pantbrev avser beloppen per den 1 januari 2019. Aktuella avgiftsnivåer framgår av Lantmäteriets hemsida.



RÄNTERABATT

Carnegie kan komma att erbjuda dig en rabatt på standardräntan för bolån. Rabatten gäller tills vidare så länge du är kund hos Carnegie Private Banking och har depå med placeringsbara tillgångar under förvaltning hos Carnegie.

AMORTERING

Amortering är det belopp som kunden betalar av på sitt lån vid varje betalningstillfälle. Du har möjlighet att amortera antingen enligt en överenskommen amorteringsplan eller när du så önskar. Carnegie kommer att diskutera amortering med dig och lämna ett skriftligt förslag till en individuellt anpassad amorteringsplan. Utöver den bedömning som Carnegie kommer att göra finns föreskrifter från Finansinspektionen som innebär ett amorteringskrav under vissa förutsättningar. Om belåningsgraden uppgår till maximalt 50 procent (bolån i relation till bostadens marknadsvärde/amorteringsgrundande värde) och skuldkvoten (bolånetagarnas sammanlagda bolån i förhållande till deras sammanlagda årsinkomster före skatt) understiger 4,5 gånger behöver normalt ingen amortering ske på bolånet. Om skuldkvoten överstiger 4,5 gånger (vid nytt bolån eller höjning av befintligt bolån) är bolånetagaren skyldig att årligen amortera ett belopp som minst motsvarar 1 procent av deras totala bolån. Amorteringskravet beräknas utifrån den amorteringsgrundande skulden i relation till bostadens amorteringsgrundande värde som är låst i fem år.

Eventuell löpande amortering betalas tillsammans med räntan varje månad. Vid löpande amortering gäller så kallad rak amortering. Det innebär att återbetalningsbeloppet är detsamma varje månad. Utgiften för lånet minskar därför över tiden, allt eftersom kapitalskulden - och därmed räntan - minskar. Nedan och på nästa sida visas exempel på återbetalningsplaner och totalt belopp att betala för bolån utan amortering och med amortering. Som exempel antas att du köper en bostad för 10 Mkr. Kontantinsatsen är 50 procent, det vill säga 5 Mkr. 5 Mkr lånas med bostaden som säkerhet. Räntan binds på tre månader. Uppläggningsavgiften är 0 kr och aviseringskostnaden 0 kr per betalningstillfälle.

Exempel på bolån utan amortering

Lånetyp	Lånebelopp	Ränte-bindningstid	Räntesats, Procent	Effektivränta, Procent	Löptid	Ränta, år 1	Amortering, år 1
Bolån	1 000 000	3mån	2,25	2,27	30 år	22 700	0

Totalt belopp att betala på lånen baserat på ovan är 1 675 000 kr (lånebelopp 1 000 000 kr). Antal månadsbetalningar är 360 st vid en löptid på 30 år

Exempel bolån med amortering 2 %

Lånetyp	Lånebelopp	Ränte-bindningstid	Räntesats, Procent	Effektivränta, Procent	Löptid	Ränta, år 1	Amortering, år 1
Bolån	1 000 000	3mån	2,25	2,27	30 år	22 700	33 333

Totalt belopp att betala på lånet baserat på ovan är 1 473 063 (lånebelopp 1 000 000kr).

ÅTERBETALNING I FÖRTID

Du har möjlighet att återbetala hela eller delar av ditt bolån när som helst. Carnegie tar inte ut någon ränteskillnadsersättning. Om du vill lösa ditt bolån för att flytta det till en annan långgivare kan Carnegie emellertid ta ut en lösenavgift (se avsnittet om Kostnader).



OM LÅNEAVTALET INTE FÖLJS

Om du skulle få problem med att betala ränta och/eller amortering på ditt bolån är det viktigt att du så snart som möjligt kontaktar Carnegie. Vi försöker då finna en lösning tillsammans med dig. Den formella gången är annars denna: Vid utebliven räntebetalning skickas en påminnelsevi 10 dagar efter förfall. Om betalningen inte har skett efter den första påminnelsen skickas en till påminnelsevi 20 dagar efter förfall. I samband med detta debiteras en påminnelseavgift på 50 kr samt dröjsmålsränta på det förfallna beloppet, till dess att betalning sker. Om betalning inte har skett efter 60 dagar från förfall skickar Carnegie en uppsägning av bolånet. Under vissa förutsättningar har Carnegie rätt att säga upp krediten tidigare än denna tidpunkt i enlighet med vad som framgår av Allmänna bestämmelser för bolån. Om det förfallna beloppet inte betalas inom fyra veckor från det att uppsägning skickats är bolånet uppsagt och kunden krävs på hela lånebeloppet jämte räntor, dröjsmålsräntor, kostnader och avgifter. När uppsägningsdatumet är passerat, och lånet fortfarande inte är betalat och en lösning med kunden inte har kunnat uppnås, kommer Carnegie att lämna över ärendet till inkasso. Inkassoföretaget ansöker om betalningsföreläggande hos Kronofogdemyndigheten. Ett beslut om betalningsföreläggande innebär att kunden får en betalningsanmärkning och det kan också leda till utmätning av bostaden, vilket kan innebära att den pantsatta bostaden säljs på exekutiv auktion.