



Oppføring av bolig

Vedlegg til lånetilsagn fra Husbanken

Nynorsk tekst på den andre sida

1. Dokumentbehandling

Originalen av lånetilsagnet og det ene eksemplar av dette vedlegg, samt tegninger og lånsøknad leveres byggelånsbanken. For typehus må husprodusenten levere byggelånsbanken garantierklæring fra bank eller forsikringselskap for 10 pst. av kontraktsummen i byggetida og 2 pst. i garantiåret, jf. NS 3402, pkt. 5.1. Gjenparten av lånetilsagnet og det annet eksemplar av dette vedlegg oppbevares av lånsøker.

2. Sikkerhet for lånet

Dersom det ikke er anført noe annet i lånetilsagnet, skal Husbanken ha 1. prioritets pant i eiendommen. Er tomta festet, må feste kontrakten være godkjent av Husbanken. Prioritet etter tre års forfalt festeavgift godtas.

3. Rente- og tilbakebetalingsvilkår

Byggelånsbanken beregner seg rente og provisjon innenfor det samlede beløp tilsagnet lyder på, inntil lånet er utbetalt fra Husbanken. Etter de regler som nå gjelder, beregnes for boligbyggelån 10 pst. rente p.a. av utbetalt byggelån og 1/3 pst. provisjon pr. kvartal av bevilget byggelån. Byggelånsbanken kan også kreve dekket utgifter til kontroll i byggetida.

Rentesatsen for lån i Husbanken skal være:

1. året (de to første terminene):	5 % pr. år
2. året (tredje og fjerde termin):	6 % pr. år
3. året (femte og sjette termin):	7 % pr. år
4. året (sjuende og åttende termin):	8 % pr. år
5. året (niende og tiende termin):	9 % pr. år
6. året (ellefte og tolvte termin):	10.5 % pr. år
7. året (trettede og fjortende termin):	12 % pr. år

Rentesatsen i de etterfølgende år skal være lik satsen i det sjuende året.

På lån til oppføring skal det betales avdrag over 30 år:

Første 8 år (de seksten første terminene):	0 % pr. år
Neste 5 år (de ti neste terminene):	2 % pr. år
Neste 6 år (de tolv neste terminene):	4 % pr. år
Siste 11 år (de tjueto siste terminene):	6 % pr. år

På etableringslån skal det betales avdrag over 15 år:

Første 3 år (de seks første terminene):	0 % pr. år
Neste 4 år (de åtte neste terminene):	4 % pr. år
Neste 4 år (de åtte neste terminene):	8 % pr. år
Siste 4 år (de åtte siste terminene):	13 % pr. år

Rente- og avdrags satsene kan endres etter vedtak av Stortinget.

4. Andre vilkår

Grunneier som selger eller bortfester tomt, kan ikke betinge seg forkjøpsrett med prioritet foran Husbanken. Arbeidsgiver som gir bistand til oppføring av boliger for sine tilsatte, kan etter gjeldende retningslinjer få Husbankens samtykke til å påhefte boligen visse tidsbegrensede rettigheter.

Når ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse foreligger og seinest seks måneder etter det, sendes søknad om konvertering på blankett HB—1503.

Husbanken vil utbetale det tilsagte beløp seinest fire måneder etter at de vilkår som gjelder for tilsagnet, er oppfylt, og de nødvendige dokumenter er sendt inn.

Bygningene må holdes forsikret ved kombinert fullverdiforsikring.

Konvertering av byggelån i henhold til lånetilsagnet er betinget av at boligen(e) er ferdigbygget og tatt i bruk.

Dersom bygget på grunn av arbeidsstans, force majeure eller liknende ikke er ferdig innen to år etter at byggearbeidet er satt i gang, kan byggelånsbanken kreve utbetalt fra Husbanken et beløp tilsvarende den utbetalte del av byggelånet med renter og omkostninger. Byggelånsobligasjonen med rett prioritet og lånetilsagnet må i så fall sendes til Husbanken.

Boligene må nyttes som helårsboliger. Det er ikke adgang til uten samtykke fra Husbanken å nytte eiendommen som bolig for færre husstander enn oppgitt i lånsøknaden eller eventuelt presisert i lånetilsagnet. Boligenhet som er beregnet på utleie, må leies ut samlet. Eierne kan således ikke uten Husbankens samtykke legge beslag på — verken for egen bruk eller for utleie for egen regning — en del av slik bolig. Utleieenheten må ikke uten Husbankens samtykke stykkes opp i hybler. Det er videre ikke adgang til uten Husbankens samtykke å utvide eller bygge om huset helt eller delvis de første fem år regnet fra utbetalingen av lånet. Husbanken forbeholder seg, i tilfelle huset eller boligen disponeres eller til- eller ombygges i strid med forsetningene, å kunne si opp lånet eller skjerpe rente- og tilbakebetalingsvilkårene.

Oppkrever kommunen eiendomsskatt etter lov nr. 29 av 6. juni 1975 om eiendomsskatt til kommunene, krever Husbanken, med hjemmel i husbanklovens § 15 siste ledd, at denne eiendom fritas for slik skatt i tre år etter at huset er ferdig.

Kravet om fritak gjelder ikke når Husbanken gir lånetilsagn til utvidelse av eldre eiendom dersom ikke Husbanken setter fram særskilt krav om det.

Vi gjør oppmerksom på ordninga med bostøtte til barnefamilier, eldre og uføre og spestelle grupper trygdede personer. Søknad kan sendes når boligen er tatt i bruk. Nærmere opplysninger fås ved kommunens bostøttekontor. Vi ber Dem også gjøre eventuelle leieboere kjent med dette.



Vedlegg til lånetilsagn fra Husbanken

Retningslinjer for tilleggs lån for statsbankfinansierte boliger

- De private bankene og Postsparebanken forutsettes å yte et særlig tilleggs lån (T-lån) til boligprosjekter hvor statsbankene gir grunnlån og hvor kommunene eller Husbanken ikke gir etableringslån.
- Lånet forutsettes normalt å utgjøre om lag 20 pst. av bygge- og tomteknadene (de anleggskostnader Husbanken har godkjent) og gis uten strenge krav til kundeforhold.
- Renten fastsettes av den enkelte bank innenfor rammen av Finansdepartementets renteerkjøringer. Avdrag på dette særlige tilleggs lån betales etter følgende avdragsplan:
- Første avdrag forfaller 2½ år etter utbetaling. Først betales 4 pst. årlig avdrag av opprinnelig lån i 5 år, så 8 pst. årlig avdrag i 4 år og til slutt 12 pst. årlig avdrag av opprinnelig lån i 4 år. Alternativt kan lånet nedbetales som annuitet over 13 år etter en avdragsfri periode på 2½ år. Bankene kan alternativt anvende avdrags-systemer som gir tilnærmet samme nedbetalingsprofil som annuitetslån.
- Dersom det på tross av denne ordningen viser seg vanskelig å få tilleggs lån i bankene på ovennevnte betingelser, ber vi om at det sendes en skriftlig melding til Husbanken om dette.

Retningslinjer for tilleggs lån for statsbankfinansierte bustader

- Det er ein føresetnad at dei private bankane og Postsparebanken gjev eit særleg tilleggs lån (T-lån) til bustadprosjekt der statsbankane gjev grunnlån og der kommunane eller Husbanken ikkje gjev etableringslån.
- Lånet skal normalt utgjere om lag 20 prosent av bygge- og tomteknadene (dei anleggskostnadene Husbanken har godkjent) og vert gjeve utan strenge krav til kundetilhøve.
- Renta skal den einskilde banken fastsetje innanfor ramme av Finansdepartementet sine renteerkjøringer. Avdrag på dette særlege tilleggs lånet vert betalt etter følgjande plan:
- Lånet er avdragsfritt i 2½ år. Dei fem første åra deretter er årleg avdrag 4 prosent av opphavleg lån, så 8 prosent årleg avdrag i fire år og til slutt 12 prosent årleg avdrag i fire år. Det er óg høve til å nedbetale lånet som annuitet over 13 år etter ein periode utan avdrag på 2½ år. Bankane kan om ønskjeleg nytte avdragssystem som gjev tilnærma same profil på nedbetalinga som annuitetslån.
- Dersom det trass i den ordninga, viser seg vanskeleg å få tilleggs lån i bankane på dei vilkåra som er nemnde ovanfor, ber vi om det vert sendt skriftleg melding om dette til Husbanken.



Vedlegg til lånetilsagn fra Husbanken

Retningslinjer for tilleggslån for statsbankfinansierte boliger

- De private bankene og Postsparebanken forutsettes å yte et særlig tilleggslån (T-lån) til boligprosjekter hvor statsbankene gir grunnlån og hvor kommunene eller Husbanken ikke gir etableringslån.
- Lånet forutsettes normalt å utgjøre om lag 20 prosent, av bygge- og tomtekostnadene (de anleggskostnader Husbanken har godkjent) og gis uten strenge krav til kundeforhold.
- Renten fastsettes av den enkelte bank innenfor rammen av Finansdepartementets renteerklæringer. Avdrag på dette særlige tilleggslån betales etter følgende plan:
- Første avdrag forfaller 2½ år etter utbetaling. Først betales 4 prosent årlig avdrag av opprinnelig lån i 5 år, så 8 prosent årlig avdrag i 4 år og til slutt 12 prosent årlig avdrag av opprinnelig lån i 4 år. Alternativt kan lånet nedbetales som annuitet over 13 år etter en avdragsfri periode på 2½ år. Bankene kan alternativt anvende avdragssystemer som gir tilnærmet samme nedbetalingsprofil som annuitetslån.
- Dersom det på tross av denne ordningen viser seg vanskelig å få tilleggslån i bankene på ovennevnte betingelser, ber vi om at det sendes en skriftlig melding til Husbanken om dette.