



## Veileder til Husbankens grunnlån



Innledning.....	4
1 Formål .....	4
2 Hva kan det gis lån til.....	5
2.1 Oppføring av nye boliger .....	5
2.2 Utbedring av boliger .....	5
2.3 Ombygging til boliger .....	6
2.4 Kjøp og utbedring av brukt bolig, refinansiering av boliglån.....	6
2.5 Kjøp av boliger til utleie for prioriterte grupper .....	6
2.6 Barnehager.....	6
2.7 Studentboliger .....	6
2.8 Omsorgsboliger, sykehjem og lokaler for omsorgstiltak .....	6
3 Vurdering av lånsøker .....	7
3.1 Personlige lånsøkere .....	7
3.2 Juridiske eiere .....	7
4 Vurdering av sikkerhet.....	8
4.1 Seksjonering i kombinerte bolig- og næringsbygg.....	8
4.2 Sideordnet prioritet.....	8
4.3 Etterstående prioritet.....	8
4.4 Tilleggssikkerhet.....	8
c) Annen eiendom .....	8
5 Kvalitetskrav.....	9
5.1 Universell utforming.....	9
5.1.1 Kriterier for universell utforming .....	10
5.1.2 Unntak fra kravene til universell utforming i spesielle tilfeller .....	13
5.2 Energi og miljø.....	14
5.2.1 Kriterier for energi og miljø.....	14
5.2.2 Tiltak utover Husbankens energikriterier .....	18
5.3 Andre tiltak .....	19
5.3.1 Materialbruk og inn klima.....	19
5.3.2 Forvaltning, drift og vedlikehold .....	19
5.3.3 Økt arealeffektivitet og hensynet til biologisk mangfold.....	19
5.4 Utbedring .....	20
6 Vurdering av kostnader .....	21
6.1 Pressområder .....	21
6.2 Distriktene.....	21
6.3 Prioriterte grupper .....	21
7 Låneutmåling.....	22
7.1 Utbyggere .....	22
7.2 Privatpersoner .....	22
7.3 Borettslag.....	23
8 Saksgang .....	24
8.1 Forhåndsvurdering .....	24
8.2 Intensjonsavtaler .....	24
8.3 Tilsagn .....	24
8.4 Byggeperioden .....	25
8.5 Søknad om utbetaling.....	25

---

8.6 Stikkprøvekontroll .....	25
8.8 Utbyggerprosjekt .....	25
8.8.1 Kjøp av bolig i utbyggerprosjekt.....	25
8.8.2 Utbyggers oppgaver ved salg av husbankfinansierte boliger .....	25
9 Kontrakter .....	26
9.1 Kontrakter.....	26
9.2 Generelt.....	26
9.3 Andre vedlegg .....	26
10 Rente- og avdragsvilkår .....	27
12 Definisjoner og begreper .....	28
Vedlegg: .....	34

Foto forside: SOS Barnebyen, Bergen  
Foto: Husbanken Region vest.

## **Innledning**

### **Retningslinjer og veiledning**

Grunnlånet skal fremme god kvalitet i ny og eksisterende bebyggelse, finansiere boliger til vanskeligstilte og husstander i etableringsfasen og sikre nødvendig boligforsyning i distriktene.

Retningslinjene er gjengitt med fet skrift ved innledningen til hvert kapittel.

Veiledningsteksten utfyller retningslinjene og er til hjelp i forståelsen av regelverket.

### **God kvalitet gir grunnlån**

For å oppnå grunnlån må prosjektene ha tilfredsstillende måloppnåelse innenfor kvalitetsområdene universell utforming og miljø og energi.

Har prosjektene tilfredsstillende kvaliteter, kan Husbanken gi grunnlån på 80 prosent av projektkostnadene eller salgsprisen på selveide boliger, og 75 prosent til borettslag.

## **1 Formål**

**Grunnlån skal bidra til å fremme viktige boligkvaliteter som miljø og universell utforming i ny og eksisterende bebyggelse, skaffe boliger til vanskeligstilte og husstander i etableringsfasen, og sikre nødvendig boligforsyning i distriktene.**

**Lånet kan benyttes til finansiering av nye boliger, utbedring av boliger, ombygging av bygninger til boliger, og kjøp av nye og brukte utleieboliger.**

Enkeltpersoner, utbyggere, boligbyggelag, borettslag, kommuner, fylkeskommuner, selskaper og stiftelser kan søke om grunnlån.

## 2 Hva kan det gis lån til

Tilsagn/vedtak om lån forutsetter at det er tilgjengelige budsjettmidler.

Grunnlån kan gis til:

- a) oppføring av nye boliger, garasjer og øvrige lokaler som naturlig hører med i et bomiljø
- b) utbedring av eksisterende boliger og ombygging av annen bygningsmasse til boliger
- c) kjøp av utleieboliger for prioriterte grupper
- d) barnehager, se HB 7.B.4
- e) studentboliger, se HB 8.B.15
- f) omsorgsboliger, sykehjem og lokaler for omsorgstiltak, se HB 8.B.18

Grunnlån kan unntaksvis gis til kjøp og utbedring av brukt bolig. Dette kan være aktuelt i distrikter hvor det er vanskelig å få finansiering fra private banker

Det er en forutsetning at boligene nyttes som lovlige helårsboliger og at bygget ikke strider mot kravene i plan- og bygningslovgivningen.

Grunnlån kan finansiere boliger i kombinerte nærings- og boligbygg. I særlige tilfeller kan Husbanken finansiere næringsdelen hvis denne er av mindre omfang og viktig for gjennomføringen av prosjektet.

Grunnlån kan ikke gis til refinansiering.

Nedenfor gis en utdyping av enkelte typer tiltak som det kan gis grunnlån til

### 2.1 Oppføring av nye boliger

Grunnlån gis til helårsboliger. Grunnlån gis også til finansiering av bolig på landbrukseiendom.

I tillegg til boligdelen kan garasjer og øvrige lokaler som naturlig hører med i et bomiljø finansieres med grunnlån.

Det gis bare lån til garasjer som ferdigstilles samtidig med boligene. Personer med nedsatt funksjonsevne som kan dokumentere behov for bil, kan få grunnlån til å bygge garasje uavhengig av byggetidspunkt for boligen og uavhengig av opprinnelig finansieringskilde.

### 2.2 Utbedring av boliger

Grunnlån kan gis til utbedring som knytter seg til Husbankens kvalitetsområder og gir boligene økte kvaliteter.

Ved utbedring/rehabilitering av bygninger med antikvarisk og kulturhistorisk verdi, må tiltakene være i samsvar med anbefaling fra ansvarlige myndigheter på området.

Grunnlån kan gis til tilpassing av boliger for personer med nedsatt funksjonsevne. I slike tilfeller kan Husbanken også tilby råd, veiledning og eventuelt prosjekteringstilskudd til planlegging av nødvendig tilpasning.

### **2.3 Ombygging til boliger**

Ombygging av eksisterende bygninger til boliger er svært aktuelt både i urbane sammenhenger og i distriktene. Grunnlån kan gis til slike ombygginger etter de samme prinsipper som ved nybygging.

### **2.4 Kjøp og utbedring av brukt bolig, refinansiering av boliglån**

Startlån fra kommunen er et boligsosialt tiltak som også omfatter kjøp og utbedring av brukt bolig. Hvis finansieringsproblemer er knyttet opp mot søkers svake økonomi, er det startlån og eventuelt boligtilskudd som er de virkemidlene som skal brukes, også ved refinansiering.

Grunnlån kan unntaksvis gis til kjøp og utbedring av brukt selveid bolig i distrikter det er vanskelig å få finansiering fra private banker pga lav panteverdi. I enkelte distrikter er omsetningsverdien lavere enn kostnadene ved nybygging, og da kan kjøp og utbedring av bolig være et godt alternativ til nybygg.

[Prosjekteringstilskudd - HB 8.B.21 retningslinjer for tilskudd](#)

[Prosjekteringstilskudd - HB 8.S.5 - Boligtilskudd til prosjektering - søknadsskjema](#)

### **2.5 Kjøp av boliger til utleie for prioriterte grupper**

Kommuner, eller andre som har avtale med kommunen, kan få grunnlån til kjøp av brukte boliger for utleie til prioriterte grupper.

### **2.6 Barnehager**

se [HB 7.B.4](#)

### **2.7 Studentboliger**

se [HB 8.B.15](#)

### **2.8 Omsorgsboliger, sykehjem og lokaler for omsorgstiltak**

se [HB 8.B.18](#) og [Planlegging av omsorgsboliger og sykehjem](#)

### **3 Vurdering av lånsøker**

Det er lånsøkers ansvar å fremlegge alle opplysningene som legges til grunn ved vurdering av risiko og sikkerhet i prosjektet. En samlet vurdering vil danne grunnlaget for Husbankens beslutning om lånet skal innvilges. I prosjekter hvor boligen(e) skal brukes til ervervsmessig utleie, vil leiepriser i det aktuelle markedet, søkers egenkapital og utsikter til fremtidig inntjening, bli vektlagt.

Husbanken krever normalt at hjemmelshaver(e) er låntaker(e).

Husbanken legger vekt både på søkers betalingsevne og boligens verdi ved et fremtidig salg.

Skal boligen brukes til utleie, vil også det forretningsmessige bli vurdert.

Dokumentasjon av dagens inntekter og utgifter for alle låntakerne må legges ved søknaden. Hvis noen av inntekts- og utgiftspostene er tidsbegrenset, må dette fremgå av dokumentasjonen.

#### **3.1 Personlige lånsøkere**

Husbanken vil vurdere om inntekten(e) er tilstrekkelige til å betjene fremtidige renter og avdrag i grunnlånets løpetid, samt alle faste kostnader ved eiendommen. Det tas også hensyn til øvrige levekostnader og eventuelt andre forpliktelser husstanden har. Finner Husbanken at betjeningsevnen er lav, vil banken fraråde låneopptak.

#### **3.2 Juridiske eiere**

Husbanken vil vurdere om kostnader og inntjening bygger på et forsvarlig forretningsmessig fundament. I vurderingen vil det bli tatt utgangspunkt i regnskap for sist avsluttede regnskapsår og budsjettet for det konkrete prosjektet. Husbanken vil vurdere budsjettet ut fra dagens markedssituasjon. Det vil særlig bli lagt vekt på selskapets egen risikotakning gjennom tilførsel av egenkapital til prosjektet. For selskapet, dets eier og/eller daglig leder vil det kunne bli innhentet kredittopplysninger. Finner Husbanken at lønnsomheten i prosjektet er lav, vil det kunne bli krevd garanti/tilleggssikkerhet for grunnlånet.

Tilsvarende gis grunnlån til oppføring til borettslag stiftet iht. burettslagslova kapittel 2, etter individuell vurdering av bygge- og finansieringsplan. Ved grunnlån til utbedring vurderes borettslagets regnskap, budsjett og takst tilsvarende øvrige selskaper

## 4 Vurdering av sikkerhet

Grunnlånet skal som hovedregel være sikret ved 1. prioritets pant i den bebygde eiendommen. Ved utbedringsarbeider kan lånet gis med etterstående pant.

Unntaksvis kan Husbanken godta sideordnet førsteprioritet eller prioritet etter andre lån og heftelser.

Husbankens pantesikkerhet skal ligge innenfor de verdier som fastsettes ved utmåling av lån, jfr. Pkt 7.

For lån til andre enn personlige låntakere, kan Husbanken kreve tilleggssikkerhet.

Lån til kommuner og fylkeskommuner kan gis som gjeldsbrevlån.

Er tomta festet, godtar Husbanken prioritet etter 3 års forfalt festeavgift. Så lenge Husbanken har pantelån som hviler på eiendommen, skal festekontraktens varighet minst svare til resten av lånets løpetid + 5 år, eller det skal framgå av festekontrakten at denne ikke kan utløpe så lenge det hviler husbanklån på eiendommen + 5 år.

Ved oppføring av borettslag skal det stilles krav om at det tegnes forsikring mot manglende innbetaling av felleskostnader. Det kan gjøres unntak i særskilte tilfelle.

### 4.1 Seksjonering i kombinerte bolig- og næringsbygg

Ved grunnlån til bolig i et kombinert bolig- og næringsbygg er det en forutsetning at bygget blir seksjonert, slik at Husbanken får førsteprioritets pant i boligseksjonen(e).

### 4.2 Sideordnet prioritet

Husbanken kan vurdere å godta sideordnet prioritet når

- a) det blir gitt grunnlån til bolig i tilbygg til en eksisterende bygning som er privatfinansiert
- b) det blir gitt grunnlån til hovedboligen, mens utleieboligen blir finansiert med lån i privatbank

Forutsetningen er at grunnlånet ligger innenfor 90 prosent av eiendommens verdi etter utbedring.

### 4.3 Etterstående prioritet

Ved grunnlån til utbedring, kan Husbanken gi grunnlån til 2. prioritet eller lavere, forutsatt at grunnlånet ligger innenfor 90 prosent av eiendommens verdi etter utbedring.

### 4.4 Tilleggssikkerhet

Eksempler på tilleggssikkerhet er:

- a) Kommunal garanti
- b) Bankgaranti
- c) Annen eiendom

## 5 Kvalitetskrav

For å kunne få grunnlån, skal prosjektene ha særlig fokus på universell utforming og miljø/energi.

Husbanken krever tiltak innenfor begge kvalitetsområdene utover minimumskravene i plan- og bygningsloven/teknisk forskrift.

Universell utforming: Boligprosjektene skal være universelt utformet i henhold til NS 11001 Universell utforming av byggverk del 2: Boliger. I tillegg skal felles opparbeidet uteareal være universelt utformet.

Miljø og energi: Boligene skal enten oppfylle energikriteriene i Husbankens tabell for ”skjerpet tiltaksmodell”, eller dokumentert varmetapstall som ikke er høyere enn det ”skjerpet tiltaksmodell 1” gir for den aktuelle bygning.

Boligbygninger som oppfyller kriteriene for lavenergihus klasse 1 i NS 3700 vil også oppfylle Husbankens energikriterier.

Kvalitetskravene gjelder for alle boligtyper, men kan reduseres i forbindelse med utbedringer og fravikes ved kjøp av eksisterende bygg. Ved nybygg kan kravene til universell utforming fravikes i spesielle tilfeller dersom det dokumenteres ekstra kostnader og/eller andre utilsiktede negative konsekvenser.

### 5.1 Universell utforming

Universell utforming betyr å utforme produkter og omgivelser på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker, i så stor utstrekning som mulig, og uten behov for tilpassing eller en spesiell utforming (NOU 2005:8 Likeverd og tilgjengelighet)

Planlegging etter prinsippet om universell utforming forutsetter en grunnforståelse for utfordringene rundt det å utforme bygninger og uteområder slik at de kan brukes av alle. Det er viktig at denne grunnforståelsen inkluderer alle ledd i verdiutviklingskjeden, fra oppdragsgiver/tiltakshaver til utførende og driftsansvarlig.

Viktige faktorer som er avgjørende for gode løsninger:

- **Bevegelse**

Personers nedsatte bevegelsesevner kan skyldes svikt i bevegelsesevne i armer, hender, kropp, bein og føtter. Årsakene kan være aldersbetinget, medfødt eller relatert til skader og sykdom. Viktige hensyn å ivareta er korte avstander, trinnfrihet, faste, jevne underlag og tilpassede rekke- og sikthøyder

- **Orientering** omfatter syn, hørsel og kognitiv svikt.

Nedsatt synsevne varierer fra total blindhet til ulike former for synsnedsettelse. Dette kan innebære problemer med å orientere seg og oppfatte visuell informasjon. Enkle, oversiktlige planer og planløsning letter orienteringen for alle. Det samme gjør god visuell informasjon og belysning.

Redusert hørselsevne varierer fra total døvhet til ulike grader av nedsatt hørsel. Konsekvensene av en hørselsnedsettelse er mange og forskjellige. Tiltak som ivaretar akustiske hensyn og riktig lyssetting bør vektlegges.

Personer med kognitiv svikt er en svært heterogen gruppe som har redusert evne til å forstå omgivelsene. Viktige tiltak er utforming av bygg og uteområder slik at de blir forståelige og lesbare.

- **Miljø**

Nedsatt toleranse for luftforurensinger og allergifremkallende stoffer omfattes av samlebegrepet miljøhemninger. Det omfatter astmatikere, allergikere, lungesyke og personer med andre former for nedsatt immunforsvar. Riktig materialbruk, tilstrekkelig ren inneluft og utforming som letter renhold, er viktige tiltak.

Mange personer kan ha flere funksjonsnedsettelser. For eksempel kan eldre ha både dårlig syn og være dårlige til bens. Dette kan også gjelde yngre personer. Det er derfor viktig å tenke helhetlig i planleggingen.

På samme måte som god bygningsmessige utforming kan redusere bruk av tekniske hjelpemidler, kan også bruk av teknologi og tekniske hjelpemidler erstatte bygningsmessige tiltak. En avveining mellom disse forholdene bør alltid gjøres i planleggingen.

Tilrettelegging for universell utforming knytter seg både til bolig, bygning og utearealer.

### **5.1.1 Kriterier for universell utforming**

Ny forskrift bruker begrepet tilgjengelighet og brukbarhet når det gjelder private boliger, mens universell utforming brukes når det gjelder nye arbeidsbygg og nye bygg, anlegg og uteområder som er rettet mot allmennheten. Boligprosjekt som skal finansieres med grunnlån, skal være universelt utformet i henhold til NS 11001 Universell utforming av byggverk - Del 2: Boliger.

**Husbankens kriterier for universell utforming:**

- A. Boenhet på ett plan i bygning med krav til heis**
- B. Boenhet på ett eller flere plan med alle hovedfunksjoner på inngangsplan**
- C. Boliger over flere plan uten alle hovedfunksjoner på inngangsplan**

I tillegg skal felles opparbeidede uteareal være universelt utformet.

**A) Boenhet på ett plan i bygning med krav til heis**

I boligbygg med krav til heis, skal boenhetene være universelt utformet, jmfør tabell 1.

**Tabell 1: Boenhet på ett plan i bygning med krav til heis**

TEK 10	NS 11001 Universell utforming av byggverk - Del 2: Boliger	Husbankens grunnlån
<p>Gangatkomst fra parkering/kjørbar vei skal være trinnfri.</p> <p>Boenhet i bygning med krav til heis skal være tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse slik det følger av forskrift. Omfatter inngangsparti/entre, stue, kjøkken, alle soverom, minst ett bad/toalett samt oppbevaringsplass og uteplass og felles avfallssystem. Fellesarealer inne og ute inngår i kravene</p>	<p><b>Universelt utformet bolig</b></p> <p>Boenhet der atkomstvei og alle boligfunksjoner er universelt utformet.</p> <p>Med boligfunksjoner menes inngangsparti/entre, stue, kjøkken, alle soverom, minst ett bad/toalett/vaskerom samt oppbevaringsplass og uteplass. I tillegg regnes alle fellesarealer.</p>	Som NS 11001 - Del 2 Universelt utformet bolig

**B) Boenhet på ett eller flere plan med alle hovedfunksjoner på inngangsplan**

I boligenhet med ett eller flere plan og med alle hovedfunksjoner på inngangsplan gjelder kravet til livsløpsbolig, jmfør tabell 2. Med boligfunksjoner menes: inngangsparti/entré, stue, kjøkken, alle soverom, minst ett bad/toalett/vaskerom samt oppbevaringsplasser og uteplasser.

*Tabell 2: Boenhet på ett eller flere plan med alle hovedfunksjoner på inngangsplan*

TEK	10NS 11001 Universell utforming av byggverk - Del 2: Boliger	Husbankens grunnlån
<p>Gangatkomst fra parkering/kjørbar vei skal være trinnfri</p> <p>Minst ett bad/toalett skal være tilrettelagt for bruk av rullestol</p> <p>Boenhet med alle hovedfunksjoner på bygningens inngangsplan skal være tilgjengelig for personer med funksjonsnedsettelse. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, soverom, bad og toalett. Der alle hovedfunksjoner er på inngangsplanet stilles det i tillegg krav til tilgjengelig inngangsparti, oppbevaringsplass, og uteplass/balkong og felles avfallssystem.</p> <p>Felles uteareal for større boligområde inngår i kravene</p>	<p><b>Livsløpsbolig</b></p> <p>Boenhet der atkomstvei og alle nødvendige boligfunksjoner på inngangsplan er universelt utformet.</p> <p>Med nødvendige boligfunksjoner på inngangsplan menes inngangsparti/entre, stue, kjøkken, minst ett soverom (parsengsrom), minst ett bad/toalett/vaskerom, oppbevaringsplass og uteplass.</p> <p><i>Merknad: Der det er et annet parsengsrom i boligen kan det aksepteres en stiptet løsning som viser at soverommet på inngangsplan naturlig kan deles av fra stue eller annet oppholdsrom. Det forutsettes at endringen ikke forringer boligens planløsning..</i></p>	<p>Som NS 11001 - Del 2 Livsløpsbolig</p> <p>I tillegg skal alle felles opparbeidede uteareal være universelt utformet</p>

**C) Boliger over flere plan uten alle hovedfunksjoner på inngangsplan**

Større boliger over flere plan, skal tilfredsstillende kravene til bolig forberedt for universell utforming, jmfør tabell 3.

*Tabell 3: Boliger over flere plan uten alle hovedfunksjoner på inngangsplan*

TEK 10	NS 11001 Universell utforming av byggverk - Del 2: Boliger	Husbankens grunnlån
<p>Gangatkomst fra parkering/kjørbar vei skal være trinnfri</p> <p>Minst ett bad/toalett skal være tilrettelagt for bruk av rullestol</p>	<p><b>Bolig forberedt for universell utforming</b></p> <p>Boenhet der atkomstvei og inngangsparti/entre, stue, kjøkken, minst ett bad/toalett/vaskerom og uteplass er universell utformet. For øvrige boligfunksjoner skal universell utforming kunne etableres.</p> <p>Med øvrige boligfunksjoner menes alle soverom og oppbevaringsplass/bod.</p> <p>Det skal avsettes plass og gjøres konstruksjonsmessige forberedelser slik at øvrige etasje kan nå trinnfritt ved installasjon av heis/løfteplattform internt i boenheten.</p> <p>Det forutsettes at endring i planløsning ikke forringer brukskvaliteten.</p> <p>Valgt løsning skal vises på tegning og i beskrivelser/dokumentasjon</p>	<p>Som NS 11001- Del 2 Forberedt for universell utforming</p> <p>I tillegg skal felles opparbeidede uteareal være universelt utformet</p> <p><i>Merknad: Husbanken krever at atkomstvei og inngangsparti/entre er universell utformet ved innflytting. For øvrige boligfunksjoner skal universell utforming kunne etableres.</i></p> <p><i>Når det gjelder løfteplattform kan denne levers som plattform i sjakt og med påholden knapp. Mål for utsparing må være minst 1550x1650 mm. Dør må plasseres på kortsiden</i></p>

**5.1.2 Unntak fra kravene til universell utforming i spesielle tilfeller**

Kvalitetskravene gjelder for alle boligtyper, men kravet til universell utforming kan likevel fravikes i helt spesielle tilfeller der kravet medfører betydelige ekstrakostnader og/eller andre utilsiktede negative konsekvenser. Unntakene må begrunnes og kostnader dokumenteres i den enkelte søknad.

## 5.2 Energi og miljø

Mennesker står overfor store utfordringer på energi- og klimaområdet. Drift av bygg bidrar til ca 40 prosent av den samlede energibruken i så vel Norge som i resten av Europa. Bygninger er derfor et viktig fokusområde i håndteringen av energi- og klimautfordringene.

En betydelig andel av tiltakene vil dessuten være både samfunnsøkonomisk og privatøkonomisk lønnsomme.

I arbeidet med å redusere energiforbruket i boliger er det viktig å ha en trinnvis tilnærming for å få gode løsninger:

- **Redusert varmetap**

Trinn en er å redusere varmetapet fra boligen mest mulig. Dette innebærer vanligvis kompakt bygningsform med arealeffektiv planløsning, ekstraisolert og lufttett klimaskjerm, superisolerte vinduer og dører og balansert ventilasjon med høyeffektiv varmegjenvinner.

- **Redusere el-forbruket**

Trinn to er å redusere elektrisitetsforbruket ved å bruke energieffektive hvitevarer og belysning. For lavenergiboliger er dette særlig viktig da man får utnyttet langt mindre av varmetilskuddet fra belysning og utstyr til nyttig oppvarming.

- **Utnytt solenergi**

Trinn tre er å utnytte gratis solvarme gjennom boligens utforming, plassering og orientering av fasader og vinduer.

- **Vis og kontroller energibruk**

Trinn fire er å velge et system som gir enkel og lettforståelig tilbakemelding på energiforbruk og bruksmønstre. Det er også aktuelt med systemer for behovsstyring av oppvarming, belysning, utstyr og ventilasjon.

- **Velg energikilde**

Trinn fem er å velge riktig energikilde og oppvarmingssystem.

### 5.2.1 Kriterier for energi og miljø

Regjeringens miljøhandlingsplan for 2009 - 2012 har fokus på flere satsingsområder innenfor bolig- og byggesektoren. Husbankens satsningsområde er i hovedsak redusert energiforbruk.

Husbankens energikriterier for grunnlån omfatter både småhus og boligblokker. Kriteriene er basert på et utvalg av energiltak i tiltaksmodellen i TEK § 8-21 a og er på 4 punkter strengere enn denne. Kriteriene ligger tilnærmet på samme nivå som Lavenergihus klasse 1 i NS 3700: Kriterier for passivhus og lavenergihus - Boligbygninger.

Mer informasjon om energiltak i TEK 10 § 14-3 se <http://byggeregler.be.no/cms/regler/>

Husbankens energikriterier for grunnlån kan oppfylles på tre måter:

- A. Skjerpet tiltaksmodell (Husbankens tiltakspakke er basert på skjerping av utvalgte energitiltak i TEK10 § 14-3)
- B. Omfordeling (varmetapstall som ikke er større enn i skjerpet tiltaksmodell)
- C. NS 3700 Lavenergihus klasse 1 (Lavenergihus klasse 1 er litt strengere enn for alternativ A og B og inneholder også krav til varmforsyning)

#### A) Skjerpet tiltaksmodell

Husbankens tiltakspakke er basert på skjerping av utvalgte energitiltak i TEK10 § 14-3

*Tabell 4: Skjerpet tiltaksmodell*

Utvalgte tiltak fra TEK 10 § 14-3		Husbankens krav utover TEK 10
Samlet glass-, vindus- og dørareal	Maksimalt 20 % av bygningens oppvarmede areal	
U-verdi yttervegg (ekskl. kuldebroer)	Maks 0,18 W/(m <sup>2</sup> K)	
U-verdi tak	Maks 0,13 W/(m <sup>2</sup> K)	
U-verdi gulv på grunn og mot det fri	Maks 0,15 W/(m <sup>2</sup> K)	
Gjennomsnittlig U-verdi vinduer og dører (inkl. karm/ramme)	Maks 1,2 W/(m <sup>2</sup> K)	Maks 0,8 W/(m <sup>2</sup> K)
Normalisert kuldebroverdi	Maks 0,03 W/(m <sup>2</sup> K) for småhus	
	Maks 0,06 W/(m <sup>2</sup> K) øvrige bygninger	
Lufttetthet (lekkasjetall)	Maks 2,5 luftvekslinger pr. time for småhus	Maks 1,0 luftvekslinger pr. time ved 50 Pa for alle boligbygninger
	Maks 1,5 luftvekslinger pr. time for øvrige bygninger	
Årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad i ventilasjonsanlegg	Min 70 %	Min 80 %
Spesifikk vifteeffekt i ventilasjonsanlegg (SFP):	Maks 2,5 kW/(m <sup>3</sup> /s) boligbygning	Maks 1,5 kW/(m <sup>3</sup> /s) K boligbygning

**B) Omfordeling** (varmetapstall som ikke er større enn i skjerpet tiltaksmodell)

Her kan man fravik ett eller flere av tiltakene i skjerpet tiltaksmodell (tabell 1) dersom man kan dokumentere at det samlede varmetapet for boligen ikke øker. Dette innebærer at man må foreta to beregninger

1) Beregning av varmetapstall for det aktuelle boligprosjektet med energiltak som beskrevet i skjerpet tiltaksmodell. Data for volumer og arealer skal være i samsvar med det som er prosjektert, bortsett fra at vindusarealet settes til 20 prosent av oppvarmet BRA (Bruksareal)

2) Beregning av varmetapstallet for det aktuelle boligprosjektet med egne energiltak. Data for energiltak, volumer og arealer skal være i samsvar med de alternative tiltakene som er prosjektert. Det beregnede varmetapstallet skal ikke overstige det varmetapstallet som beregnes i punkt 1. Ved bruk av alternative tiltak skal U-verdi for vinduer ikke være høyere en  $1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$ , jmfør tabell 5.

**Tabell 5: Omfordeling**

Utvalgte tiltak fra TEK 10 § 14-3		Husbankens krav utover TEK 10
Samlet glass-, vindus- og dørareal	Maksimalt 20 % av bygningens oppvarmede areal	Her kan man fravike ett eller flere av tiltakene i skjerpet tiltaksmodell (tabell 4) dersom man kan dokumentere at det samlede varmetapet for boligen ikke øker.  Ved bruk av alternative tiltak skal U-verdi for vinduer ikke være høyere enn $1,0 \text{ W/(m}^2\text{K)}$
U-verdi yttervegg (ekskl. kuldebroer)	Maks $0,18 \text{ W/(m}^2\text{K)}$	
U-verdi tak	Maks $0,13 \text{ W/(m}^2\text{K)}$	
U-verdi gulv på grunn og mot det fri	Maks $0,15 \text{ W/(m}^2\text{K)}$	
Gjennomsnittlig U-verdi vinduer og dører (inkl. karm/ramme)	Maks $1,2 \text{ W/(m}^2\text{K)}$	
Normalisert kuldebroverdi	Maks $0,03 \text{ W/(m}^2\text{K)}$ for småhus	
	Maks $0,06 \text{ W/(m}^2\text{K)}$ øvrige bygninger	
Lufttetthet (lekkasjetall)	Maks 2,5 luftvekslinger pr. time for småhus	
	Maks 1,5 luftvekslinger pr. time for øvrige bygninger	
Årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad i ventilasjonsanlegg	Min 70 %	
Spesifikk vifteeffekt i ventilasjonsanlegg (SFP):	Maks $2,5 \text{ kW/(m}^3\text{/s)}$ boligbygning	

### C) NS 3700 Lavenergihus klasse 1

Prosjekter som dokumenterer energiytelse i samsvar med Lavenergihus klasse1 etter *NS 3700: Kriterier for passivhus og lavenergihus – Boligbygninger* oppfyller også Husbankens energikriterier.

Det totale energibehovet til oppvarming av en bolig bygget etter lavenergihus klasse 1 er ca 50 prosent lavere enn for den samme boligen bygget etter teknisk forskrift 1997.

Også i lavenergi boliger settes det krav til at oppvarmingssystemet i vesentlig grad kan benyttes andre energikilder enn elektrisitet og fossile brensler. For å kalle et bygg for lavenergihus klasse 1, må beregnet årlig energibehov til oppvarming i utgangspunktet ikke overstige 30 kWh/m<sup>2</sup> per år, men justeres i forhold til årsmiddeltemperatur, bygningstype og areal. Kompakte bygninger vil ha mindre varmetap og dermed lettere kunne oppfylle NS 3700. I tillegg må minst 50 prosent av behovet for energi til oppvarming av vann være fornybar energi (ikke strøm, olje eller gass).

Dokumentasjon av lavenergihus klasse 1 gjøres etter NS 3700 og utregninger gjøres etter NS 3031.

### Beregninger og dokumentasjon

All dokumentasjon og alle beregninger av U-verdier, kuldebroer, lekkasjetall, temperaturvirkningsgrad og SFP-faktor etc skal være i samsvar med NS 3031 slik det også kreves ved dokumentasjon i henhold til teknisk forskrift. Varmetapstall beregnes og dokumenteres etter metode angitt i NS 3031. Det kan benyttes manuell håndregning, regneark eller lignende verktøy som regner i samsvar med NS 3031.

Eksempel på verktøy som kan brukes:

- Husbankens varmetapskalkulator  
[www.programbyggerne.no/varmetapskalkulator](http://www.programbyggerne.no/varmetapskalkulator)
- Regneark fra SINTEF Byggforsk  
<http://bks.byggforsk.no/Tools.aspx?sectionId=2&toolType=24&portalMenuId=56>
- Programmet SIMIEN  
[www.programbyggerne.no](http://www.programbyggerne.no)

### Kontraktsfesting

Ved lånesøknad skal Husbankens energikriterier og leveransen for å oppfylle kriteriene være beskrevet og inngå i kontrakt mellom kjøper og selger.

### 5.2.2 Tiltak utover Husbankens energikriterier

Prosjekter som strekker seg utover Husbankens energikriterier vil også oppnå grunnlån. Eksempler er:

- **Passivhus**

Passivhus har lavt energibehov til oppvarming. Grunnen til at det kalles passivhus, er at en tar i bruk så mange passive tiltak som mulig for å redusere energibehovet. Det totale energibehovet til oppvarming av en bolig bygget etter passivhusstandard er ca 75 prosent lavere enn for den samme boligen bygget etter teknisk forskrift 1997.

Tiltak kan være ekstra isolasjon i vegger, tak og mot grunn, ekstra god vindtetthet, godt isolerte vinduer og varmegjenvinningsanlegg. I tillegg til passive tiltak må det benyttes fornybare energikilder. Dette kan være solfanger, solceller, varmepumper og biobrensel.

Årlig energibehov til romoppvarming skal som utgangspunkt ikke overstige 15 kWh/m<sup>2</sup> per år men standarden inneholder tilpasninger både til årsmiddeltemperatur, bygningstype og areal. Kompakte bygninger vil ha mindre varmetap og dermed lettere kunne oppfylle NS 3700. I tillegg må minst 50 prosent av behovet for energi til oppvarming av vann være ny fornybar energi (ikke strøm, olje eller gass).

Dokumentasjon av passivhus gjøres etter NS 3700 og utregninger gjøres etter NS 3031.

- **Nesten nullenerginivå 2020 (Passivhus +)**

KRDs arbeidsgruppe for energieffektivisering av bygg foreslår i sin Rapport (16.08.10) at passivhus innføres som standard i nybygg fra 2015 og videreutvikles til nesten nullenerginivå i 2020. Et bygg med nullenerginivå har tiltak på bygningskroppen som tilsvarer passivhusnivå og i tillegg skal en betydelig del av varmebehovet dekkes med lokal fornybar energi. For boliger vil det si maksimalt 55 kWh/m<sup>2</sup> år levert energi. (Passivhus har 70 kWh/m<sup>2</sup> år levert energi.)

- **Nullenerginivå 2025- 2030 (Plusshus)**

Arbeidgruppen foreslår nullenerginivå som mål i perioden 2025- 2030. Nullenerginivå i et bygg betyr at man produserer like mye eller mer energi enn byggets totale behov. Energien skal være fornybar og skal produseres på eller i nærheten av bygget. Et nullenergibygg produserer altså sin elektrisitet ved hjelp av solceller, mikrovindmøller.

Enova kan gi tilskudd til Passivhus og Lavenergihus klasse 1. For mer informasjon se [www.enova.no](http://www.enova.no)

### Energimerking i bygg

Fra 1.juli 2010 skal alle boliger som bygges, selges eller leies ut ha en energiattest. Energiattesten består av et energimerke som viser bygningens energistandard. Målet er å øke bevisstheten om energibruk, ulike oppvarmingsløsninger og løsninger som kan gjøre boligene mer energieffektiv og bedre å bo i.

Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Energikarakteren er et resultat av beregnet levert energi til boligen. Oppvarmingskarakteren gis med en femdelte fargerangering fra rødt til grønt, og rangert boligen etter hvilket oppvarmingssystem som er installert. Hvordan beregningen gjøres er fastsatt i NS 3031.

På [www.Energimerking.no](http://www.Energimerking.no) kan du lese mer om energimerking av boliger.

### 5.3 Andre tiltak

I tillegg til å stille krav til universell utforming og energi, ønsker Husbanken å fremme miljøvennlige og bærekraftige løsninger i et bredere perspektiv.

Miljømerkeordninger er eksempel på tiltak som bidrar til dette. Vær oppmerksom på at miljømerking kan inkludere energikrav i samsvar med Husbankens kvalitetskrav og derved oppfylle energikriteriene for grunnlån.

#### 5.3.1 Materialbruk og inneklima

Helse- og miljøfarlige stoffer i byggevirksomheten må kartlegges bedre og bruken må reduseres.

Viktige hensyn å ivareta er redusert bruk av helse- og miljøfarlige stoffer og godt inneklima

Eksempler på aktuelle tiltak:

- Miljøvennlig materialbruk
- miljøriktige produkter
- løsninger som forhindrer fukt og mugg
- valg av lavemitterende innredning
- sanering av radon

#### 5.3.2 Forvaltning, drift og vedlikehold

En bevisst prioritering av kvalitet og fleksible løsninger fra byggeiers side bidrar til at livsløpskostnadene kan reduseres. Viktige hensyn å ivareta er planmessig vedlikehold og god forvaltning og fornyelse

#### 5.3.3 Økt arealeffektivitet og hensynet til biologisk mangfold

Økt arealeffektivitet er et viktig virkemiddel for å oppnå reduserte miljøpåvirkninger av bygge- og anleggsvirksomhet.

Viktige hensyn å ivareta

- bevisst planlegging og lokalisering
- bevare viktige naturkvaliteter i og omkring tettbygde strøk
- redusere tapet av biologisk mangfold

Eksempler på aktuelle tiltak

- konsentrert utbygging langs kollektivakser for å redusere bilbruk og transport
- arealeffektiv utbygging gjennom fortetting for å unngå nedbygging av naturarealer

## 5.4 Utbedring

Husbanken prioriterer prosjekter med høyt ambisjonsnivå.

Ved hovedombygging gjelder de samme kravene til universell utforming og miljø/energi som for nybygg.

Ved annen utbedring krever Husbanken at utbedringsarbeidene har vesentlige elementer både av universell utforming og tiltak innenfor miljø/energi, og inngår i en helhetlig plan. Eksempelvis vil generelle vedlikeholds- og oppussingsarbeider ikke være nok for å oppnå grunnlån.

For borettslag, sameier og lignende anbefaler Husbanken at det gjennomføres en tilstandsvurdering for å oppnå en helhetlig planlegging. Husbanken tilbyr tilskudd til tilstandsvurdering, se HB 8.B.1, Retningslinjer for boligtilskudd fra Husbanken.

Lenker:

[Tilskudd til tilstandsvurdering – HB 8.B.21 retningslinjer for tilskudd](#)

[Regjeringens handlingsplan for universell utforming 2009 - 2012](#)

[Regjeringens miljøhandlingsplan 2009-2012](#)

[Lavenergiboliger](#)

[Bygg for alle](#)

[Blindeforbundets tilgjengelighetsguide](#)

[Norges Astma- og allergiforbund](#)

## **6 Vurdering av kostnader**

For å fremme bygging og kjøp av mindre, nøkterne boliger, skal grunnlånet avgrenses mot dyre prosjekter. Kostnadene vil bli differensiert etter distrikt slik at de følger regionale forskjeller i prosjektkostnader. Kostnadene blir vurdert for hvert enkelt prosjekt.

Långivningen vurderes ut i fra kostnadene i prosjektet og avgrenses mot de dyreste boligene. Banken vil ikke gi grunnlån til boliger hvor høye kostnader skyldes stort areal, kostbar innredning og/eller materialbruk. Derimot vil det bli tatt hensyn til kostnader som har sammenheng med prioriterte kvaliteter innenfor universell utforming og miljø, samt høye investeringskostnader som gir lavere driftskostnader over tid.

### **6.1 Pressområder**

I enkelte områder med stort press i boligmarkedet kan det gis grunnlån selv om kostnadene blir noe høye.

### **6.2 Distriktene**

I distrikter med synkende boligpriser og overskudd av boliger kan kjøp av brukt bolig og utbedring ofte være en gunstigere løsning enn nybygg.

### **6.3 Prioriterte grupper**

Når det gjelder boliger for personer med nedsatt funksjonsevne eller store husstander som krever en spesiell planløsning og/eller større areal, kan Husbanken akseptere noe høyere kostnader.

For vanskeligstilte og førstegangsetablerende er lave kostnader en utfordring å finne boligløsninger som gir lave boutgifter. I slike prosjekter vil det bli foretatt særskilte avveininger mellom kostnader og kvalitet

## 7 Låneutmåling

Det kan normalt ikke gis høyere låneutmåling enn forventet pris som lånsøkeren antas å få ved salg av boligen ved utbetalingstidspunktet, dersom annet ikke følger av ordningens formål.

Ordinær låneutmåling:

- a) Ved oppføring av boliger for salg vil grunnlånet normalt utgjøre inntil 80 prosent av den salgspris Husbanken godkjenner.
- b) Ved oppføring av boliger til eget bruk vil grunnlånet normalt utgjøre inntil 80 prosent av de prosjektkostnader Husbanken godkjenner.
- c) Ved oppføring av utleieboliger vil grunnlånet normalt utgjøre inntil 80 prosent av de prosjektkostnader Husbanken godkjenner.
- d) Ved utbedring kan grunnlånet utgjøre inntil 100 prosent av de utbedringskostnader Husbanken godkjenner, dersom samlet lånebelastning på eiendommen ikke overstiger 90 prosent av antatt omsetningsverdi etter utbedring. Er den samlede måloppnåelsen god, kan det gjøres unntak for dette i distriktene.
- e) Når kommunen er låntaker, kan Husbanken finansiere inntil 100 prosent av de prosjektkostnader Husbanken godkjenner. Tilsvarende kan private utleieprosjekter til vanskeligstilte finansieres med 100 prosent av godkjente prosjektkostnader, når det foreligger avtale med kommunen om bruk av boligene til vanskeligstilte grupper.

Når det gjelder private utleieprosjekter, er det en forutsetning at Husbanken får nødvendig sikkerhet for grunnlånet.

Låneutmålingen baseres på prosjektkostnader eventuelt salgspris, på søkers betalingsevne samt sikkerhet for grunnlånet etter at kjøper eller bygger har tatt boligen i bruk. I avsnitt a) - e) ovenfor er det gjengitt hvilke ordinære utmålingsregler og unntak som Husbanken vil akseptere forutsatt at betalingsevne og sikkerhet er tilfredsstillende

### 7.1 Utbyggere

For utbyggere som bygger boliger for salg legges salgsprisen ved første gangs omsetning til grunn for låneutmålingen. Salgsprisen som hver enkelt bolig skal selges for fremgår av bl.a. kontrakt mellom utbygger og boligkjøper som Husbanken får tilsendt i forbindelse med søknad om godkjenning av låntaker. Jf. søknadsprosedyre og saksgang.

Det er viktig at utbyggerprosjekter blir forhåndsvurdert av Husbanken.

### 7.2 Privatpersoner

For bolig til eget bruk vil grunnlånet normalt utgjøre inntil 80 prosent av prosjektkostnadene, forutsatt at det foreligger nødvendig pantesikkerhet for grunnlånet. Prosjektkostnadene kan variere ut fra prisnivået på stedet.

### **7.3 Borettslag**

I borettslagsloven fremgår det at fellesgjeld ved stiftelse av laget ikke skal utgjøre mer enn 75 prosent av kostnadene. Fellesgjelden som andelseierne skal betjene gjennom felleskostnader skal prosentvis være lik for andelene i borettslaget. Den enkelte andelseier kan likevel foreta en individuell nedbetaling av sin del av fellesgjelden.

## 8 Saksgang

### 8.1 Forhåndsvurdering

Husbanken tilbyr et samarbeid med utbygger i planleggingsfasen. For å fremme produktutvikling og gjennomføring av nybyggings- og utbedringsprosjekter med god boligkvalitet, kan det inngås intensjonsavtaler med utbyggere, boligbyggelag, borettslag og eventuelt andre aktører. De konkrete prosjektene gjennomgår ordinære sikkerhetsvurderinger, jf. pkt 3.

Husbanken ønsker et samarbeid med utbyggere tidlig i prosjektutviklingen for å avklare kvaliteter og finansiering. Formålet med tidlig kontakt er å gi forutsigbarhet og bidra til rask behandling av lånesøknaden. Samarbeid på planleggingsstadiet kan resultere i bedre løsninger på boliger og boligområder.

Husbanken tilrår særlig at store prosjekter legges fram for forhåndsvurdering.

Prosjekter som er forhåndsgodkjente skal prioriteres.

For boligsalg basert på tilpasning av ferdige husmodeller, tilrår Husbanken en dialog med søkeren for å avklare grunnlaget for finansiering.

### 8.2 Intensjonsavtaler

Et tidlig samarbeid kan formaliseres som intensjonsavtaler. Intensjonsavtalen skal ha hovedfokus på produktutvikling og boligkonsepter. I enkelte tilfeller kan det også være aktuelt å inngå intensjonsavtaler i forbindelse med utbygging av områder, hvor det skal bygges enkeltprosjekter over flere år.

Intensjonsavtalene skal klarlegge felles interesser, ansvar og funksjonsdeling mellom partene, for å oppnå et effektivt samarbeid.

Intensjonsavtaler er i seg selv ikke forpliktende i forhold til långivning. Finansieringsforpliktelsen utløses først ved lånetilsagn til det enkelte prosjekt. Intensjonsavtale innebærer at de konkrete lånesøknadene skal prioriteres.

Ved inngåelse av intensjonsavtale skal vedlagte standard avtalemal benyttes.

### 8.3 Tilsagn

Når vilkårene for grunnlån er oppfylt, gir Husbanken tilsagn om grunnlån. Husbanken fraråder at byggearbeidene blir satt i gang før lånetilsagnet er mottatt.

Når det gjelder store utbygginger, bør grunnlånsøkeren vurdere å dele opp prosjektet i samsvar med utbyggingsplanen og søke om tilsagn til det enkelte byggetrinn.

For søknad om grunnlån til bolig på landbrukseiendom må godkjenning fra landbruksmyndigheten i kommunen foreligge.

#### **8.4 Byggeperioden**

I byggeperioden benytter lånsøker vanligvis et byggelån fra bank eller en annen långiver. Byggearbeidene skal settes i gang innen tre måneder fra tilsagnsdatoen. Lånsøkeren kan om nødvendig søke Husbanken om lengre frist.

#### **8.5 Søknad om utbetaling**

Når boligen er ferdig, søkes det om utbetaling av grunnlånet. Opplysninger om søknadsprosedyre og saksgang i forbindelse med utbetaling blir gitt sammen med lånetilsagnet.

#### **8.6 Stikkprøvekontroll**

Husbankens forhold til lånsøkerne er basert på tillit. Husbanken vil imidlertid foreta kontroll av utvalgte boliger for å kvalitetssikre at prosjektene har kvalitetene som er avtalt. Avvik som avdekkes i stikkprøvekontroller kan få konsekvenser for låneforholdet til Husbanken. Omlag 10 prosent av de lånefinansierte boligene velges ut til stikkprøvekontroll hvert år.

#### **8.8 Utbyggerprosjekt**

##### **8.8.1 Kjøp av bolig i utbyggerprosjekt**

I utbyggerprosjekter har Husbanken allerede gitt en låneutmåling etter søknad fra utbyggeren. Kjøpere av boliger i slike prosjekter skal etter at kontrakt er inngått sende inn søknad om å bli godkjent som låntaker. Når søknaden er vurdert og godkjenningen er i orden, vil kjøper få tilsendt godkjenningsbrevet. Utbyggeren får tilsendt originale lånedokumenter og må påse at disse blir underskrevet og tinglyst.

##### **8.8.2 Utbyggers oppgaver ved salg av husbankfinansierte boliger**

Utbygger har ansvar for å bistå kjøperne med informasjon og utfylling av søknader og lånedokumenter til Husbanken. Husbanken forutsetter at utbygger/megler informerer om Husbankens lånetilbud og eventuelt hjelper til med utfylling av søknaden.

Lenke:

[HB 7.S.06 – Søknad om utbetaling av tilsagt lån/tilskudd](#)

## 9 Kontrakter

### 9.1 Kontrakter

I saker med personlig låntaker krever Husbanken at følgende standardkontrakter fra Standard Norge benyttes:

Byggeblankett 3425:	Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig (kataloghus) som skal settes opp på forbrukerens tomt.
Byggeblankett 3426:	Kontrakt om utførelse av arbeider i forbindelse med oppføring av selveierbolig som skal settes opp på forbrukerens tomt
Byggeblankett 3427:	Kontrakt om rett til tomt med selveierbolig/andel i borettslag som ikke er fullført
Byggeblankett 3428:	Kontrakt om rett til tomt med nyoppført selveierbolig/andel i borettslag. Benyttes når kontrakten underskrives etter at entreprenøren har fullført arbeidet
Byggeblankett 3429, a og b	Kontrakt om tomt med byggeklausul og Kontrakt om planlegging og oppføring av selveierbolig på slik tomt

### 9.2 Generelt

Søknad om grunnlån med målsatte tegninger, situasjonsplan, byggekontrakt/anbudsmateriale, beregning av boligens oppvarmingsbehov og annen nødvendig dokumentasjon skal sendes Husbanken på fastsatt skjema i to eksemplarer.

### 9.3 Andre vedlegg

Når det søkes om grunnlån til utbedring, ombygging eller kjøp av brukt bolig, kan Husbanken be om takst på eiendommen.

Ved kjøp av brukt bolig må kjøpekontrakten vedlegges.

Hvis søknaden gjelder bolig med antikvarisk eller kulturhistorisk verdi, må det vedlegges anbefaling fra fylkeskonservator.

Hvis tomten er festet, må Husbanken godkjenne festekontrakten.

Lenker:

[HB 7.S.15 - søknad om grunnlån - selskaper o.l.](#)

[HB 7.S.16 - søknad om grunnlån - personlige lånsøkere](#)

[Kontrakter](#)

## 10 Rente- og avdragsvilkår

Rente- og avdragsvilkårene fastsettes i samsvar med forskrift av 25. mai 2011 nr 550 om rente- og avdragsvilkår for lån i Husbanken.

## 11 Klageadgang

Det er anledning til å klage på Husbankens vedtak om tildeling, utmåling, avvisning og avslag på lån eller tilskudd. Klagen må være skriftlig og sendes det kontoret som har truffet vedtaket. Klagen må begrunnes og skal nevne det vedtaket det klages over og hvilken endring som ønskes. Klagefristen er tre uker fra underretning om vedtaket er kommet frem.

Hvis klagen ikke gis medhold, sendes den til en uavhengig klagenemnd som er oppnevnt for Husbanksaker.

## 12 Definisjoner og begreper

<b>Uttrykk</b>	<b>Forklaring</b>
Forventet pris	Salgspris eller omsetningsverdi
Prosjektkostnader	Summen av samtlige kostnader for prosjektet i henhold til Norsk Standard NS 3453; Spesifikasjon av kostnader i byggeprosjekter. I prosjektkostnadene inngår felleskostnader, bygning, VVS-installasjoner, elkraftinstallasjoner, tele- og automatiseringsinstallasjoner, andre installasjoner, utendørs arbeid, generelle kostnader, spesielle kostnader og eventuelle marginer og reserver.
Småhus	I denne sammenhengen menes - eneboliger, kjedehus, rekkehus og andre småhus i inntil to etasjer.
Universell utforming	Universell utforming betyr å utforme produkter og omgivelser på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker, i så stor utstrekning som mulig, og uten behov for tilpassing eller en spesiell utforming (NOU 2005:8 Likeverd og tilgjengelighet)
Utbedringskostnader	Kostnader for materialer og arbeid som gir bygningen økt kvalitet i forhold til lover og forskrifter som gjaldt på det tidspunkt bygningen ble ferdigstilt. Egeninnsats inngår i kostnadene
Vedlikehold	I NS 3454 "Livssyklus-kostnader for byggverk " defineres vedlikeholdsutgifter ved: "Utgifter i forbindelse med planlagte arbeider som er nødvendige for å opprettholde byggverket på et fastsatt kvalitetsnivå."
Universelt utformet boenhet	Boenhet der atkomstvei og alle boligfunksjoner er universelt utformet. Med boligfunksjoner menes inngangsparti/entre, stue, kjøkken, alle soverom, minst ett bad/toalett/vaskerom samt oppbevaringsplass og uteplass. I tillegg regnes alle fellesarealer
Livsløpsbolig	Boenhet der atkomstvei og alle nødvendige boligfunksjoner på inngangsplan er universelt utformet. Med nødvendige boligfunksjoner på inngangsplan menes inngangsparti/entre, stue, kjøkken, minst ett soverom (parsengsrom), minst ett bad/toalett/vaskerom, oppbevaringsplass og uteplass.

Bolig forberedt for universell utforming

Boenhet der atkomstvei og inngangsparti/entre, stue, kjøkken, minst ett bad/toalett/vaskerom og uteplass er universell utformet.

For øvrige boligfunksjoner skal universell utforming kunne etableres. Med øvrige boligfunksjoner menes alle soverom og oppbevaringsplass/bod. Det skal avsettes plass og gjøres konstruksjonsmessige forberedelser slik at øvrige etasje kan nås trinnfritt ved installasjon av heis/løfteplattform internt i boenheten.

Det forutsettes at endring i planløsning ikke forringer brukskvaliteten. Valgt løsning skal vises på tegning og i beskrivelser/dokumentasjon



November 2008

# Intensjonsavtale mellom \$ og Husbanken



## 1. Partene

### Utbyggere/forskningsmiljøer og lignende

#### Husbanken

\$Beskrivelse av regionkontor(er) og eller om avtalen gjelder for hele landet

## 2. Hva avtalen gjelder

\$En kort beskrivelse av hovedtrekkene i prosjektet; utvikling/konsept/område med en nærmere definering av eventuelt område, kart, innhold, se pkt 4. Det bør også fremgå hvilke faser samarbeidet omfatter (alt fra idefasen til etterprøvingsfasen).

## 3. Bakgrunn – målsetninger, felles interesser

### 3.1 Husbanken

Premisser for boligens utforming blir lagt tidlig i planleggingsfasen. Husbanken ønsker bl.a. å påvirke hvilke kvaliteter som blir vektlagt ved utformingen av nye boliger.

Husbanken ønsker dialog med utbygger vedr planlegging av prosjektet/konseptet. Målet med en intensjonsavtale er å stimulere til økt satsing på produktutvikling/ nytenkning og god bokvalitet, samt satsing som kan gi boligsøkende mulighet for god og rimelig bosetting. For Husbanken er det også viktig at det utvikles gode referanseprosjekter.

### 3.2 Beskrivelse av hvem utbygger(ne) er – hva de ønsker å oppnå

\$ En kort beskrivelse av hvem utbygger er og hva han ønsker å oppnå med en intensjonsavtale.

### 3.3 Hovedmålsetting - felles interesser

Partene er enige om at hovedmålsettingen med avtalen er å komme fram til prinsipper og forpliktende samarbeid om produktutvikling/nytenkning innenfor universell utforming, miljø og bokonsepter. Partene ønsker et nært samarbeid med kommunen slik at prosjektet er i harmoni med kommunens boligpolitikk. Det kan være aktuelt å inngå samarbeid med andre aktører, eksempelvis forskningsmiljø.

Utbygger og Husbanken bekrefter en målsetting om i fellesskap å bruke ressurser på å utrede hvordan man skal nå målene i prosjektet. Husbankens bidrag med fagkompetanse på de ulike stadier fra ide - fase til etterprøving skal beskrives.

Eventuelt samarbeid med kommunen: Beskrives

Eventuelt samarbeid med forskningsmiljø eller andre aktører: Beskrives

## 4. Nærmere om formålet med samarbeidet

### 4.1 Utbygger

\$Utbygger skal prioritere universell utforming og miljø med henvisning til punkter i Husbankens veileder for grunnlånet. I tillegg kan det også vektlegges god byggeskikk og nye bokonsepter. De ulike punktene skal beskrives nærmere.

## **5. Markedsføring/profilering og dokumentasjon**

Utbygger og Husbanken ser viktigheten av å drive god markedsføring av boligprosjektet/konseptet. I den sammenhengen kan utbygger bruke Husbankens merkenavn.. Det er også aktuelt for Husbanken å bruke prosjektet/konseptet i markedsføring/dokumentasjon av gode prosjekter. Gjensidig bruk av merkenavn i generell markedsføring avklares mellom partene i forkant.

## **6. Intensjonsavtalens framdrift, omfang og prosess**

**6.1** Avtalen gjelder samarbeid som beskrevet i punkt 2.

Denne intensjonsavtalen gjelder samarbeid og bygger i vesentlig grad på intensjoner som ikke er rettslig forpliktende. Avtalen omfatter ikke tilsagn om lån.

**6.2.** Dersom samarbeidet fører til at konseptet/prosjektet vil få kvaliteter som gjør at utbygger oppfyller forutsetningen for å kunne få grunnlån, kan Husbanken prioritere konseptet/prosjektet innenfor tilgjengelige budsjettammer. Eventuelt lånetilsagn blir imidlertid først gitt etter en konkret vurdering når den enkelte lånesøknad er mottatt. Oppfylles de formål som er beskrevet i avtalen og nødvendig sikkerhet foreligger, vil utbygger kunne oppnå Husbankens til enhver tid gunstigste låneutmåling. Etableres borettslag, vil det i et eventuelt tilsagn bli stilt krav om at det skal tegnes husleiegarantiforsikring.

### **6.3 Forhold til overordnet myndighet**

Husbanken gis rammer og mål i de årlige tildelingsbrevene fra Kommunal- og regionaldepartementet. Denne samarbeidsavtalen og etterlevelsen av denne må alltid forholde seg til gjeldende lovgiving og de årlige rammer og mål tildelingsbrevene fra departementet gir.

## **7. Intensjonsavtalens varighet**

### **7.1 Oppstart**

Samarbeidet gjelder fra det tidspunkt Intensjonsavtalen er undertegnet av begge parter.

### **7.2 Varighet**

Intensjonsavtalen løper til partene har kommet fram til et prosjekt/konsept som Husbanken aksepterer, se pkt 6. Dersom samarbeidet ikke har gitt slikt resultat innen 2 år fra avtalen er undertegnet bortfaller avtalen.

## **8. Oppsigelse**

Intensjonsavtalen kan gjensidig sies opp skriftlig med tre måneders varsel.

## **9. Intensjonsavtalen kan ikke overdras**

## **10. Skatteattest og egenerklæring om HMS samt lovlig arbeidskraft**

Skatteattest og egenerklæring om HMS samt lovlig arbeidskraft for \$ er vedlagt denne avtalen, Se henholdsvis vedlegg 1 og 2.

Sted, ..... Dato .....

For Husbanken

For utbygger

**Vedlegg:**

1 Skatteattest for \$

1 HMS-egenerklæring for \$

