



**LÆGERNES  
BANK**

**Et godt resultat er i alles  
interesse**

**Brug rådgivere**

**Få aftaler på skrift**

**Få finansieringen på  
plads først**

**Bankgaranti**

**Mellefinansiering**

**Endelig finansiering**

**Pris**

**Få mere at vide**

**9 gode råd fra banken**

24.04.2019 116/11



# Bolig – byg ny eller byg om

Her kan du få råd om dit byggeprojekt – uanset om du skal bygge nyt eller bygge om.

## Et godt resultat er i alles interesse

Mange af vores kunder vælger at bygge eget drømmehus eller at ændre væsentligt på den bolig, de allerede bor i. Vi medvirker gerne til at finansiere dit byggeri, og vi har her samlet nogle anbefalinger og gode råd, hvis du overvejer at gå i gang med et byggeprojekt.

## Brug rådgivere

### Et godt resultat er i alles interesse

Når du bygger nyt eller bygger om, handler det – både for din og for bankens skyld – om at undgå, at byggeriet bliver dyrere, end der er råd til, eller at byggeriet bliver forsinket på grund af økonomiske problemer hos håndværker/entreprenør. Derudover skal de penge, du investerer i projektet, også give en tilsvarende forøget værdi af boligen.

Ting kan altid gå galt, men jo bedre du forbereder dig, jo større er chancerne for et godt resultat.

## Få aftaler på skrift

## Brug rådgivere

En advokat kan hjælpe dig med at sikre, at de kontraktmæssige og forsikringsmæssige forhold er i orden.

## Få finansieringen på plads først

En byggesagkyndig rådgiver (arkitekt/ingeniør/bygningskonstruktør) kan hjælpe dig med at gennemføre dine idéer og planer. Rådgiveren kan også være med til at sikre, at opgaven løses bedst muligt rent byggeteknisk, og at du overholder de nødvendige love og regler. Den uvildige rådgiver er ansvarlig over for dig og kan hjælpe dig med at sikre, at entreprenøren eller håndværkeren løser sin opgave som aftalt.

## Bankgaranti

## Mellefinansiering

## Endelig finansiering

## Pris

Det er vigtigt, at du laver en skriftlig aftale med din rådgiver, som nøjagtigt beskriver rådgivningens omfang og hvilke ydelser, du får fra rådgiveren. En kontrakt mellem bygherre og rådgiver vil normalt tage udgangspunkt i

## Få mere at vide

## 9 gode råd fra banken

den standardaftale, som kaldes "ABR 89", "Almindelige Bestemmelser for Teknisk Rådgivning og Bistand".

Du kan downloade "ABR 89" på internettet.

## Få aftaler på skrift

Selvom du har hjælp fra rådgivere, vil det altid være dig som bygherre, der skal indgå aftaler med entreprenøren (eller håndværkerne), inden en større eller mindre byggeopgave sættes i gang. Selvom mundtlige aftaler er lige så juridisk bindende som skriftlige, kan der i praksis nemt opstå uenighed om, hvad der egentlig blev aftalt. Efterfølgende kan det være meget svært at bevise, hvem der har ret. Derfor bør du altid lave en skriftlig aftale med entreprenør eller håndværkere.

Der findes forskellige standardaftaler, som kan danne udgangspunkt for en skriftlig aftale mellem dig, som bygherre, og den udførende entreprenør. En standardaftale sikrer, at der bliver taget stilling til de vigtigste spørgsmål.

Erhvervs- og Byggestyrelsen har sammen med Forbrugerrådet, Dansk Byggeri og andre af byggeriets organisationer udarbejdet en standardaftale for håndværksarbejde rettet mod forbrugere, "AB-Forbruger". Den indeholder de vigtigste punkter, som bør være afklaret, når du indgår en aftale med en entreprenør. "AB-Forbruger" står for "Almindelige betingelser for byggearbejder for Forbrugere". "Almindelige betingelser" betyder i denne forbindelse, at "AB-forbruger" er en frivillig aftale, som forbrugere og entreprenører kan benytte, når de laver aftaler om byggearbejder. "AB-forbruger" gælder altså kun for det konkrete byggearbejde, hvis der er en klar aftale om det mellem forbrugeren og entreprenøren.

Du kan downloade "AB-Forbruger" på internettet.

## Et godt resultat er i alles interesse

## Brug rådgivere

## Få aftaler på skrift

## Få finansieringen på plads først

## Bankgaranti

## Mellefinansiering

## Endelig finansiering

## Pris

## Få mere at vide

## 9 gode råd fra banken

## Få finansieringen på plads først

De færreste har så mange penge stående på kontoen, at de umiddelbart kan betale for et større byggeprojekt. Det betyder, at der skal findes en måde at finansiere projektet på, og det sker normalt ved at optage lån i en bank eller et realkreditinstitut.

Inden du skriver under på en aftale med håndværkere eller byggefirma, og inden byggeriet går i gang, skal du derfor sørge for at have finansieringen på plads.

## Bankgaranti

Håndværkerne eller byggefirmaet vil ofte kræve, at der stilles garanti for din evne til at betale købesummen.

For at vi kan stille en garanti for dig, skal vi have indgået en skriftlig aftale med dig om endelig finansiering af købesummen, enten gennem banken eller via vores samarbejdspartner Totalkredit.

## Mellefinansiering

Hvis du har friværdi i huset, kan du belåne den til at finansiere byggeriet. Hvis friværdien ikke er stor nok til at dække omkostningerne, vil du have brug for såkaldt mellefinansiering.

Mellefinansieringen dækker det midlertidige behov, du har, fra byggeriet går i gang, og indtil det er afsluttet. Mellefinansierer du via dit realkreditinstitut, kaldes det et forhåndslån, og det optages, inden byggeriet går i gang. Pengene indsættes på en spærret bankkonto og udbetales direkte til håndværkerne i overensstemmelse med en fastlagt betalings-

plan, efterhånden som byggeriet skrider frem. Banken skal stille en garanti over for kreditforeningen, hvis du optager et forhåndslån.

I Lægernes Bank kan du få forhåndslån via Totalkredit.

Mellefinansiering i Lægernes Bank er en kassekredit, hvor du kun betaler renter på den del af lånet, som bliver brugt. Når byggeriet er slut, og de sidste regninger er betalt, opgøres kreditten, og den endelige finansiering finder sted.

Realkreditinstituttet/banken får pant i huset som sikkerhed for lånet/kreditten.

## Endelig finansiering

Når byggeriet er færdigt, fastlægger du den endelige finansiering sammen med Lægernes Bank.

## Pris

Du kan se, hvad det koster dig på [lpb.dk/priser](http://lpb.dk/priser).

## Få mere at vide

Hvis du vil vide mere om bankens tilbud og produkter, er du velkommen til at ringe til os på telefon 33 12 21 41, mandag-torsdag kl. 9-16, fredag kl. 9-15. Du kan også kontakte os i **netbanken** eller kontakte via hjemmesiden **lpb.dk**. Alle bankens produkter er beskrevet på **lpb.dk** – og her finder du også ansøgningskemaer.

## Et godt resultat er i alles interesse

### Brug rådgivere

### Få aftaler på skrift

### Få finansieringen på plads først

### Bankgaranti

### Mellefinansiering

### Endelig finansiering

### Pris

### Få mere at vide

### 9 gode råd fra banken

## 9 gode råd fra banken

Uanset om du bygger nyt eller bygger om, kan du have glæde af at følge disse råd:

1. tilknyt en advokat, der kan hjælpe dig med kontrakter og sikre, at risikoovergangene er fornuftige for dig, herunder at forsikringsforholdene er i orden
2. underskriv aldrig dokumenter/indgår aftaler i tilknytning til sagen, uden din advokat har godkendt dokumenterne/aftalen
3. benyt en byggesagkyndig rådgiver (arkitekt/ingeniør/-bygningskonstruktør), der kan vurdere, om byggeprojektet hænger sammen rent byggeteknisk, og som kan foreslå ændringer og forbedringer. Rådgiveren skal godkende udbetalinger i forhold til en aftalt rateplan. Den skal sikre, at entreprenøren hele tiden har udført mere arbejde, end han har fået betaling for. Under byggeprocessen skal rådgiveren følge byggeriet på dine vegne
4. anvend en entreprenør frem for selv at indgå aftaler med de enkelte håndværkere
5. få entreprenøren til at etablere en bankgaranti, der dækker udbedring af fejl og mangler
6. undlad "gør det selv arbejde". Du skal være opmærksom på, at selv om du sparer nogle penge her og nu, kan det være dyrt på længere sigt
7. undgå "sort arbejde". Sort arbejde er ulovligt og er ikke dækket af nogen garantiordninger
8. tegn en byggeskadeforsikring – også når der er tale om en ombygning/renovering
9. få hele finansieringen på plads, inden du indgår aftaler om projektet.