Lurt å låne til oppussing

Å pusse opp bad og kjøkken er så dyrt. Jeg må vente til jeg får mer penger... Kjenner du deg igjen? Et oppussingslån på 100 000 kroner koster ca. en tusenlapp i måneden.

Av ifi.no



- Å låne til større fornyelser er ikke så dyrt som mange tror, sier kunderådgiver Trude Nygaard i Gjenside NOR Sparebank.

Det kan bli langt dyrere å utsette oppussingen for å spare penger, enn å låne penger for å pusse opp i tide. For eksempel er det mer kostbart å bytte skadet kledning på huset enn å låne penger for å gjøre et skikkelig malerarbeid i tide.

Start med verdivurdering

Har du eid en bolig noen år, er det stor sannsynlighet for at den er mer verdt i dag enn da du kjøpte den, selv om du ikke har pusset opp så mye. Mange boliger i dag er verdt tre ganger så mye som i 1992, da boligprisene var på bunn. Følgende fremgangsmåte anbefales hvis det er noen år siden du kjøpte bolig: Ta en verdivurdering før oppussing, sjekk hvor stor andel lånebeløpet utgjør av boligens verdi i dag. Lån det beløpet du har likviditet til. Etter at lånet er i boks, pusser du opp og får ny verdivurdering etter fornyelsen. I mange tilfeller får man det nye lånet til samme rente som det gamle.

Både borettslag og eiendomsmeglere kan ordne verdivurdering, ofte gratis. Jo lavere belåning, jo lavere rente. Sjekk på nettet hvor mye du kan låne - flere banker har lånekalkulatorer.

Dyrt med forbrukslån

Refinansiering for oppussing regnes som et boliglån når man tar pant i eiendom. Dette er en gunstig form for lån, ofte med markedets beste rente. Et forbrukslån uten garanti får du på dagen, og stadig flere finansinstitusjoner tilbyr lån uten sikkerhet. Men det dyrt, ofte er renta nesten dobbelt så høy som boliglånsrenta.

Tips

Ta verdivurdering i dag - uansett. Kanskje har du mulighet til å få hele lånet innenfor 60 prosent fordi boligens verdi har steget siden du kjøpte den. En bolig som var verdt 800 000 kroner i 1992 kan være tre ganger så mye verdt i dag!

Er du førstehjemslåner, kan du låne inntil 90 prosent av boligens verdi og få bankens laveste rente. Hør med banken din.

Det kan lønne seg å binde renta. Sjekk fastrenta i forhold til flytende rente.

Lån flere ganger. Renta løper fra første dag. Skal du pusse opp for store summer over en lang periode, kan det være lønnsomt å låne flere ganger underveis. Eks.: Trenger du 500 000 kroner totalt, men ikke alt med en gang? Lån en andel først og vent noen måneder før du låner resten.

Lekkert bad til kr 1 300 måneden

Dagens boliglån: kr 600 000,-

Terminbeløp før oppussing: kr 5 443,-

Nedbetalingstid: 15 år

Nominell rente: 7, 15 %

Ønsker å låne kr 150 000 til oppussing av bad

Nytt lån: kr 750 000,-

Nedbetalingstid 15 år: kr 6 804,- pr. måned

Nedbetalingstid 20 år: kr 5 882,- pr. måned