

Kontakt: Aleksander Berg - 975 92 250 / Ruth Iren Jacobsen - 992 57 756

Leil. nr.	Etg.	BRA	Terrasse/ balkong	Innskudd/ egenkapital	Fellesgjeld (finansiert i borettslaget)	Kjøpesum totalt (Innskudd + fellesgjeld)	Lånekostnad pr. måned	Drifts- kostnad pr. måned	Total mnd. felles- kostnad	1 % renteendring + / - beløp pr. mnd.	Økning i månedlig lånekostnad avdrag år 21
H0101	1	98,7	21,4 + 6	1 880 000	2 820 000	<b>SOLGT</b>					
H0102	1	77,7	12,1	1 700 000	2 550 000	<b>4 250 000</b>	7 119	3 688	10 806	2 125	5 565
H0103	1	77,7	12,3	1 620 000	2 430 000	<b>SOLGT</b>					
H0104	1	84,9	18,7 + 5,7	1 720 000	2 580 000	<b>SOLGT</b>					
H0201	2	98,7	21,4 + 6	2 100 000	3 150 000	<b>SOLGT</b>					
H0202	2	77,7	12,1	1 796 000	2 694 000	<b>4 490 000</b>	7 521	3 688	11 208	2 245	5 880
H0203	2	77,7	12,3	1 796 000	2 694 000	<b>4 490 000</b>	7 521	3 688	11 208	2 245	5 880
H0204	2	84,9	18,7 + 5,7	2 060 000	3 090 000	<b>SOLGT</b>					
H0301	3	98,7	21,4 + 6	2 300 000	3 450 000	<b>SOLGT</b>					
H0302	3	77,7	12,1	1 916 000	2 874 000	<b>4 790 000</b>	8 023	3 688	11 711	2 395	6 273
H0303	3	77,7	12,3	1 916 000	2 874 000	<b>SOLGT</b>					
H0304	3	84,9	18,7 + 5,7	2 080 000	3 120 000	<b>SOLGT</b>					
H0401	4	98,7	21,2 + 6	2 600 000	3 900 000	<b>SOLGT</b>					
H0402	4	77,7	12,1	2 036 000	3 054 000	<b>5 090 000</b>	8 526	3 688	12 213	2 545	6 665
H0403	4	77,7	12,3	2 084 000	3 126 000	<b>5 210 000</b>	8 727	3 688	12 414	2 605	6 823
H0404	4	84,9	18,7 + 5,7	2 260 000	3 390 000	<b>SOLGT</b>					

Ved kontraktsinngåelse betales 10 % av total kjøpesum, resten av innskuddet betales ved overlevering av boligen.

Andelskapital på kr. 5.000, samt noterings-/ pantegebyr på ca. 430,- til Statens Kartverk kommer i tillegg.

Innskudd er fastsatt til 40 % av kjøpesum.

I Denja Hage brl vil det være full anledning til å nedbetale ytterligere fellesgjeld på leiligheten med den hensikt å få lavere månedlige felleskostnader. (Individuell nedbetaling av fellesgjeld - kjent som IN-ordning, se Eksempler på nedbetaling av fellesgjeld). Betaler du hele kjøpesummen så består den månedlige kostnaden kun av driftskostnad.

#### Kjøpesum og Felleskostnader:

Lånekostnadene er basert på følgende lånerente pr. oktober 2022:

**3,35 %** Lånet er avdragsfritt i 20 år og nedbetales deretter over 25 år som annuitetslån.

Kjøpesum er summen av kolonnene Innskudd + Fellesgjeld.

Månedlige felleskostnader er summen av kolonnene Lånekostnad og Driftskostnad.

Nest siste kolonne viser økning/ reduksjon av felleskostnader per måned dersom renten stiger/ synker med 1 %.

Siste kolonne i budsjettet viser endring i månedlige lånekostnader når avdrag på lån skal betales etter år 20 gitt dagens rente.

#### Betalte renter gir mindre skatt.

Reduksjonen i inntektsskatt er 22 % av lånekostnadene. Renter som innbetales som del av felleskostnad er fradragsberettiget på lik linje med andre gjeldsrenter forutsatt at boligen beboes av eier. Det gis også fradrag i formue for andel av fellesgjeld.

**Felleskostnadene inkluderer bl.a.:** Kommunale avgifter, bygningsforsikring, TV/ bredbånd, løpende drift og vedlikehold av bygningen, fellesarealer og utearealer

Kostnadene er beregnet på gjeldende prisnivå i 2021. Således må det påregnes en justering av disse ved innflyttingstidspunkt.

# Mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjelden (IN-ordning) – en fleksibel finansieringsmodell



I Denja Hage det lagt opp til en fordeling hvor den totale kjøpesummen er fordelt 40% innskudd (som kjøper må finansiere med egenkapital/eget lån) og 60% andel fellesgjeld (ferdig finansiert av borettslaget).

Fellesgjelden vil være avdragsfri i 20 år fra innflytting, og skal deretter nedbetales over 25 år. Fellesgjelden betjenes ved månedlig innbetaling av felleskostnader.

Det vil etter innflytting være mulig å helt eller delvis nedbetale sin andel fellesgjeld og med det også redusere de månedlige felleskostnadene. Dersom hele fellesgjelden nedbetales vil felleskostnadene kun være driftskostnadene i borettslaget, altså: kommunale avgifter, TV/internett, bygningsforsikring, all drift og vedlikehold osv.

Denne finansieringsmodellen med mulighet for individuell nedbetaling skaper en svært god og fleksibel finansieringsmulighet for kjøperne hvor de i stor grad kan tilpasse størrelsen på de månedlige felleskostnadene til egen økonomi. For mange kan det være ønskelig å nedbetale noe av fellesgjelden når eneboligen er solgt dersom man sitter igjen med mer egenkapital enn til innskuddet.

*Eksempelene over er basert på dagens lånerente: 3,35%. Ved eksempel 1-4 over vil de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode (20 år) øke med: 1: kr 6.024,-, 2: kr 3.841,- 3: kr 2.750,- 4: kr 0,- Driftskostnadene er stipulert etter gjeldende prisnivå i 2022.*

## Noen konkrete talleksempel:

Dersom man betaler ned kr 1.000.000,- på sin andel fellesgjeld vil de månedlige felleskostnadene reduseres med kr 2.792,-

Dersom man betaler ned kr 1.500.000,- på sin andel fellesgjeld vil de månedlige felleskostnadene reduseres med kr 4.187,-

## Regneeksempel basert på en av boligene i prosjektet:

Leilighet C-H0203 har en totalpris på kr 4.606.132,-

Dette er fordelt med innskudd kr 1.840.000,- og andel fellesgjeld kr 2.760.000,-

1. Dersom man beholder denne fordelingen vil felleskostnadene de første 20 årene være kr 11.519,- pr. mnd.
2. Dersom man betaler ned kr 1.000.000,- på andel fellesgjeld vil de månedlige felleskostnadene reduseres til kr 8.727,-
3. Dersom man betaler ned kr 1.500.000 på andel fellesgjeld vil de månedlige felleskostnadene reduseres til kr 7.332,-
4. Dersom hele fellesgjelden innfris vil de månedlige felleskostnadene reduseres til kr 3.814,-

