

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

| Leil. nr. | Etg. | BRA  | Terrasse/<br>balkong | Innskudd/<br>egenkapital | Fellesgjeld<br>(finansiert i<br>borettslaget) | Kjøpesum totalt<br>(Innskudd +<br>fellesgjeld) | Lånekostnad<br>pr. måned | Drifts-<br>kostnad<br>pr. måned | Total mnd.<br>felles-<br>kostnad | 1 % renteendring<br>+ / - beløp<br>pr. mnd. | Økning i månedlig<br>lånekostnad<br>avdrag år 21 |
|-----------|------|------|----------------------|--------------------------|---|--|--------------------------|---------------------------------|----------------------------------|---|--|
| H0101     | 1    | 98,2 | 21,5 + 6             | 2 240 000                | 3 360 000                                     | <b>5 600 000</b>                               | 9 380                    | 3 995                           | 13 375                           | 2 800                                       | 7 333  |
| H0102     | 1    | 77,7 | 13,2                 | 1 740 000                | 2 610 000                                     | <b>4 350 000</b>                               | 7 286                    | 3 814                           | 11 100                           | 2 175                                       | 5 696  |
| H0103     | 1    | 77,7 | 13,2                 | 1 680 000                | 2 520 000                                     | <b>4 200 000</b>                               | 7 035                    | 3 814                           | 10 849                           | 2 100                                       | 5 500  |
| H0104     | 1    | 84,9 | 18,8 +6              | 1 960 000                | 2 940 000                                     | <b>4 900 000</b>                               | 8 208                    | 3 877                           | 12 085                           | 2 450                                       | 6 417  |
| H0201     | 2    | 98,2 | 21,5 + 6             | 2 460 000                | 3 690 000                                     | <b>SOLGT</b>                                   |                          |                                 |                                  |   |  |
| H0202     | 2    | 77,7 | 13,2                 | 1 900 000                | 2 850 000                                     | <b>4 750 000</b>                               | 7 956                    | 3 814                           | 11 770                           | 2 375                                       | 6 220  |
| H0203     | 2    | 77,7 | 13,2                 | 1 840 000                | 2 760 000                                     | <b>4 600 000</b>                               | 7 705                    | 3 814                           | 11 519                           | 2 300                                       | 6 024  |
| H0204     | 2    | 84,9 | 18,8 +6              | 2 160 000                | 3 240 000                                     | <b>5 400 000</b>                               | 9 045                    | 3 877                           | 12 922                           | 2 700                                       | 7 071  |
| H0301     | 3    | 98,2 | 21,5 + 6             | 2 660 000                | 3 990 000                                     | <b>SOLGT</b>                                   |                          |                                 |                                  |   |  |
| H0302     | 3    | 77,7 | 13,2                 | 2 040 000                | 3 060 000                                     | <b>5 100 000</b>                               | 8 543                    | 3 814                           | 12 356                           | 2 550                                       | 6 679  |
| H0303     | 3    | 77,7 | 13,2                 | 1 980 000                | 2 970 000                                     | <b>4 950 000</b>                               | 8 291                    | 3 814                           | 12 105                           | 2 475                                       | 6 482  |
| H0304     | 3    | 84,9 | 18,8 +6              | 2 360 000                | 3 540 000                                     | <b>5 900 000</b>                               | 9 883                    | 3 877                           | 13 760                           | 2 950                                       | 7 726  |
| H0401     | 4    | 98,2 | 21,5 + 6             | 2 920 000                | 4 380 000                                     | <b>7 300 000</b>                               | 12 228                   | 3 995                           | 16 223                           | 3 650                                       | 9 560  |
| H0402     | 4    | 77,7 | 13,2                 | 2 160 000                | 3 240 000                                     | <b>5 400 000</b>                               | 9 045                    | 3 814                           | 12 859                           | 2 700                                       | 7 071  |
| H0403     | 4    | 77,7 | 13,2                 | 2 100 000                | 3 150 000                                     | <b>5 250 000</b>                               | 8 794                    | 3 814                           | 12 607                           | 2 625                                       | 6 875  |
| H0404     | 4    | 84,9 | 18,8 +6              | 2 560 000                | 3 840 000                                     | <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 2022. 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,-

