



MISTELPARK

Finansiering

Bygg egenkapital med «Leie-til-eie»

Mistelpark tilbyr «Leie til eie» på en andel av boligene i dette trinn 2. Leie til eie gir deg mulighet til å opparbeide egenkapital tilstrekkelig til kjøp av boligen.

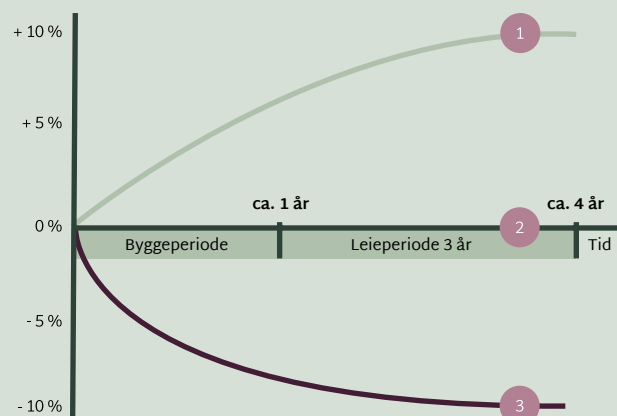
Har du ikke tilstrekkelig egenkapital for boligkjøp, er du i målgruppen for denne boligmodellen. Her kan du leie boligen med en 3-års leieavtale, med en medfølgende rett til å kjøpe boligen til opprinnelig fastpris. Kjøpsretten kan benyttes når du måtte ønske i byggeperioden på ca. 1 år eller i leieperioden på 3 år.

Verdistigningen på boligen utover kjøpsprisen tilfaller deg og kan benyttes som egenkapital ved kjøp av boligen. I tillegg har du fra avtaleinngåelse tid på deg til å spare opp egenkapital. På denne måten får du mulighet til bo i Mistelpark og delta i en prisoppgang i boligmarkedet uten å ha all kapital tilgjengelig i dag.

Er dette aktuelt for deg, kontakt megler for ytterligere informasjon om ordningen.

EKSEMPEL LEILIGHET B21 | 2-ROMS LEILIGHET

Totalpris leilighet kr 3 500 000. Leiepris per måned kr 8 000. I eksempelet er omkostninger ved kjøp av boligen holdt utenfor. Normalt vil banken kreve 15% fri egenkapital til finansiering av kjøpesummen. Dette blir kr 525 000 i fri egenkapital.



1. SCENARIO - VERDISTIGNING 10 %

Dersom boligen har steget 10% i avtaleperioden tilsier dette ny takst på kr 3 850 000. Verdisting gir deg en «papir-gevinst» på kr 350 000. Den latente gevinsten realiseres når du utøver kjøpsretten.

Ved utstedelse av finansieringsbevis til kjøp av boligen, vil banken iht. utlånsforskriften gi lån på 85% av ny takst kr 3 850 000. Dette gir et lån på kr 3 273 000.

Avtalt kjøpspris på kr 3 500 000 finansieres gjennom boliglån på kr 3 273 000, herav kr 2 100 000 i fellesgjeld, og fri EK på kr 227 000.

På grunn av boligens verdistingning har du redusert ditt behov for oppspart egenkapital fra kr 525 000 til kr 227 000. Din gevinst kommer til uttrykk i redusert behov for fri egenkapital.

2. SCENARIO - INGEN VERDIENDRING

Ved uendret verdi på boligen i avtaleperioden vil ny takst være lik den avtalte kjøpsprisen. Det blir da ingen gevinst.

Dersom du fortsatt ønsker å kjøpe boligen, har du i praksis fått inntil 4 år ekstra på å spare opp bankens krav om egenkapital på kr 525 000 (15%).

3. SCENARIO - VERDIFALL 10 %

I et scenario med verdifall vil ny takst (kr 3 150 000) være lavere enn den avtalte kjøpsprisen på boligen (kr 3 500 000). Dersom du benytter kjøpsretten taper du kr 350 000.

Kjøpsretten er valgfri. En rasjonell kunde skal ikke benytte kjøpsretten, men i stedet kjøpe en annen boligen i et boligmarked hvor prisen har falt med 10% siden avtaleinngåelse. I motsetning til andre boligeiere unngår du i dette tilfellet å tape fri egenkapital på grunn av prisfallet.



LEILIGHETER MED «LEIE TIL EIE»-MULIGHET I MISTELPARK:

Leilnr	Etg	Sov	BRA	Kjøpesum	Innskudd	Fellesgjeld	Leiebeløp per mnd*
A12	1	2	76,5	4 500 000	1 800 000	2 700 000	9 900
A22	2	2	77,0	4 750 000	1 900 000	2 850 000	10 300
A23	2	1	58,5	3 650 000	1 460 000	2 190 000	8 100
A24	2	2	77,0	4 550 000	1 820 000	2 730 000	10 000
A32	3	1	58,5	3 950 000	1 580 000	2 370 000	8 600
B13	1	2	78,0	4 300 000	1 720 000	2 580 000	9 700
B21	2	1	61,0	3 500 000	1 400 000	2 100 000	8 000
B23	2	2	80,0	4 400 000	1 760 000	2 640 000	9 900
B24	2	2	78,0	4 400 000	1 760 000	2 640 000	9 800
B31	3	1	61,0	3 700 000	1 480 000	2 220 000	8 300

*I tillegg kommer oppvarming/varmtvann, strøm og valgt abonnement Altibox (internett/TV)



Delvis eller ingen fellesgjeld?

Leilighetene som nå selges i Mistelpark er organisert som et borettslag med USBL som forretningsfører. I borettslaget vil det før innflytting tas opp fellesgjeld som utgjør 60% av kjøpesummen.

Noen kan ha et ønske om å ikke ha fellesgjeld tilknyttet sin bolig. Det er da anledning til å foreta en nedbetaling av denne gjelden slik at boligen er helt eller delvis uten fellesgjeld. Dersom boligen finansieres helt med innskudd (egenkapital) vil det kun være felles driftskostnader som skal betales månedlig, altså ingen renter og avdrag.

Nedbetaling av fellesgjelden kalles «IN-ordning» som står for individuell nedbetaling av fellesgjeld.

EKSEMPEL LEILIGHET B21

Leilighet B21 har en samlet kjøpesum på kr 3 500 000. Innskuddet utgjør kr 1 400 000 og fellesgjelden kr 2 100 000.

Felles månedlige driftskostnader for boligen er stipulert til ca. kr 3 500, og dekker blant annet vedlikehold bygg, oppvarming, a-konto varmtvann, bygningsforsikring, vask og strøm fellesarealer, grunnpakke tv/internett (Altibox), vaktmester, renovasjon, alle offentlige avgifter, mm.

Se prislisen for nærmere beskrivelse og beløp for den enkelte leilighet i kolonne «Felleskostnader del 1 av 2». Fellesgjelden er avdragsfri de første 10 årene og det er kun renter som betales i denne perioden.

Tabellen under viser felleskostnader for boligen ved ulik grad av fellesgjeld, fordelt på driftskostnader og rentekostnader.

	Innskudd	Fellesgjeld	Kjøpesum
Leilighet B21	1 400 000	2 100 000	3 500 000

Innbetaling av fellesgjeld	Fellesgjeld	Innskudd	Felles driftskostnader	Renter fellesgjeld	Kostnad per mnd
Ingen innbetaling	0	2 100 000	3 500	6 388	9 888
25 %	525 000	1 575 000	3 500	4 791	8 291
50 %	1 050 000	1 050 000	3 500	3 194	6 694
100 %	2 100 000	0	3 500	0	3 500

*Renten er per i dag 3,65%. Renten på fellesgjelden er flytende og vil endre seg i takt med rentemarkedet.

mistelpark.no