

Kalkulering

a
a

Vegard T. Torkelsen, Prosjektleder WSP

Tilnærming



Bonden « Erik » (65 år)

Bonden "Erik" (65 år):

- er dårlig til beins og lurer på hvor og hvordan han skal bo de neste 10 årene. Selge ut? Leie et sted? Kjøpe noe? - Hva tenker dere om hvor og hvordan Erik kan og vil bo på Leka?

Erik ønsker å forenkles sin bosituasjon, men samtidig være nær offentlige tilbud, spesielt helsetjenester. Han vurderer å selge gården sin og flytte til et mindre, **vedlikeholdsfritt hjem i nærheten av butikker og sosiale møteplasser**. Han ser også på muligheten for å **bo i et fellesskap eller naboskap med gamle venner**.

Erik er opptatt av å ha prosjekter å holde på med og ønsker å være til nytte for fellesskapet, inkludert å være mentor for barnebarnet som tar over gården.





Bonden « Erik » (65 år)

Erik er heldig og jobber fortsatt som murer.
Han tjener en del mer enn SSB sier for
aleneboende på Leka.

Legger til grunn årsinntekt
på 550.000 kr brutto.

The screenshots show the SSB data selection process:

- Statistikkvariabel:** Selected 'Samlet inntekt, median (kr)'. Other options include 'Inntekt etter skatt, median (kr)' and 'Antall husholdninger'.
- År:** Selected '2022'. Other years from 2015 to 2021 are visible.
- Region:** Selected '5052 Vikna (2018-2019)'. Other regions include 'Alle kommuner', '5045 Groing', '5046 Høylandet', '5047 Overhalla', '5048 Fosnes (2018-2019)', '5049 Flatanger', and '5051 Nærøy (2018-2019)'.
- Husholdningstype:** Selected 'Aleneboende'. Other options include 'Alle husholdninger', 'Par uten barn', 'Par med barn 0-17 år', and 'Enslig morfar med barn 0-17 år'.

Inntekts- og formuesstatistikk for husholdninger

06944: Inntekt for husholdninger, etter husholdningstype, statistikkvariabel, år og region

Buttons: [Velg tabell](#), [Velg variabler](#), [Vis resultat](#)

Actions: [Rotér mot venstre](#), [Rotér mot høyre](#), [Rotér manuelt](#), [Excel \(xlsx\)](#), [Fullskjerm](#)

		Samlet inntekt, median (kr)	
		2022	
	5052 Leka		
Aleneboende			405 000

[Fotnoter](#)
[API-spørring for denne tabellen](#)

<https://www.ssb.no/statbank/table/06944/tableViewLayout1/>



Betjeningsevne

Erik får utbetalt ca. 35.000 kr/mnd.

Referansenivået på kostnader for enslig menn 61-74 år ligger mellom ca. 18.000 og 23.000 kr måneden. Herunder levekostnader og andre kostnader.

Erik vil da ha et sted mellom 12.000 og 17.000 tilgjengelig til å betjene et lån.

NB: Dette vil kunne variere mye!

Hovedtall Lån Kostnader		
Kostnader		
Levekostnader (hentet fra referansebudsjettet fra SIFO):		
I forhold til referansebudsjettet	<input type="text" value="1 likt"/>	
Type:	Årlig	Månedlig
Mat og drikke	29 400	2 450
Klær og sko	12 480	1 040
Personlig pleie	11 040	920
Lek og fritid	12 360	1 030
Andre dagligvarer	4 920	410
Husholdningsartikler	6 960	580
Sum levekostnader	77 160	6 430
Andre kostnader:		
Barnehage	<input type="text" value="0"/>	0
Bidrag (til barn)	<input type="text" value="0"/>	0
Bilutgifter (drivstoff, service, reparasjoner, vask ol)	50 000	4 167
Bilutgifter (privatleasing)	<input type="text" value="0"/>	0
Bolig. Vedlikehold bolig	10 000	833
Eiendomsskatt	<input type="text" value="0"/>	0
Fagforeningskontingent	<input type="text" value="0"/>	0
Ferieturer (sommerferier, og andre ferier som storbyturer)	15 000	1 250
Forsikringer	10 000	833
Husleie/Fellesutgifter	36 000	3 000
Kommunale avgifter	<input type="text" value="0"/>	0
Pensjonsordning i arbeid	<input type="text" value="0"/>	0
Reiseutgifter/månedskort	<input type="text" value="0"/>	0
Strøm/annen energibruk	15 000	1 250
Kjøp av elektronisk utstyr som mobil, hvitevarer ol	4 000	333
Kjøp av utstyr innen sport og fritid	2 000	167
Mobil og bredbånd	7 500	625
TV/strømmetjenester	5 000	417
Aviser, tidsskrifter ink digitale	2 000	167
Uteliv (restaurant, kafe, kino ol)	20 000	1 667
Andre utgifter	25 000	2 083
Annen sparing	<input type="text" value="0"/>	0
Sum andre kostnader	201 500	16 792
Sum kostnader totalt (ink lånekostnader)	278 660	23 222
Disponibelt (inntekt etter skatt, fratrukket alle kostnader)	138 106	11 509

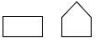
Hovedtall Lån Kostnader		
Kostnader		
Levekostnader (hentet fra referansebudsjettet fra SIFO):		
I forhold til referansebudsjettet	<input type="text" value="25% under"/>	
Type:	Årlig	Månedlig
Mat og drikke	35 910	2 993
Klær og sko	8 640	720
Personlig pleie	6 930	578
Lek og fritid	9 270	773
Andre dagligvarer	3 690	308
Husholdningsartikler	5 220	435
Sum levekostnader	69 660	5 805
Andre kostnader:		
Barnehage	<input type="text" value="0"/>	0
Bidrag (til barn)	<input type="text" value="0"/>	0
Bilutgifter (drivstoff, service, reparasjoner, vask ol)	50 000	4 167
Bilutgifter (privatleasing)	<input type="text" value="0"/>	0
Bolig. Vedlikehold bolig	10 000	833
Eiendomsskatt	<input type="text" value="0"/>	0
Fagforeningskontingent	<input type="text" value="0"/>	0
Ferieturer (sommerferier, og andre ferier som storbyturer)	<input type="text" value="0"/>	0
Forsikringer	10 000	833
Husleie/Fellesutgifter	36 000	3 000
Kommunale avgifter	<input type="text" value="0"/>	0
Pensjonsordning i arbeid	<input type="text" value="0"/>	0
Reiseutgifter/månedskort	<input type="text" value="0"/>	0
Strøm/annen energibruk	15 000	1 250
Kjøp av elektronisk utstyr som mobil, hvitevarer ol	2 000	167
Kjøp av utstyr innen sport og fritid	<input type="text" value="0"/>	0
Mobil og bredbånd	5 500	458
TV/strømmetjenester	2 000	167
Aviser, tidsskrifter ink digitale	1 000	83
Uteliv (restaurant, kafe, kino ol)	<input type="text" value="0"/>	0
Andre utgifter	15 000	1 250
Annen sparing	<input type="text" value="0"/>	0
Sum andre kostnader	146 500	12 208
Sum kostnader totalt (ink lånekostnader)	216 160	18 013
Disponibelt (inntekt etter skatt, fratrukket alle kostnader)	200 606	16 717



Prospekt

- Erik kunne tenkt seg å bygge et minihus, men han lurer på om han kan bygge 84,6 m² eller må ta til takke med 48,2 m².
- NB: Forutsetning, tilfredsstillt krav til finansiering husbanken. Lån til boligkvalitet.
- Byggekost ca. 35-45.000 kr/BRA
- Tomtekostnad ca. 10-16.000 kr/BRA
- 48,2 m² = 2,6-3,0 MNOK
- 84,6 m² = 4,6-5,2 MNOK

SMALL

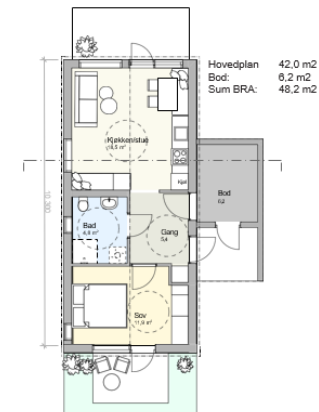


Perspektiv mot stue/kjøkken



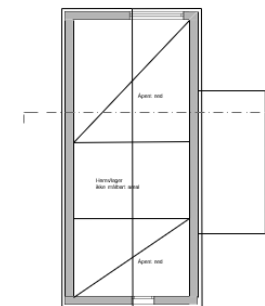
Perspektiv mot inngangsparti

SMALL

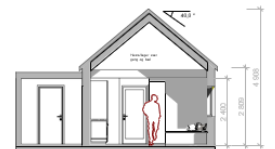
- 48,2 m² BRA

Plan 1

Tegninger målestokk 1:100 (A3)



Hems

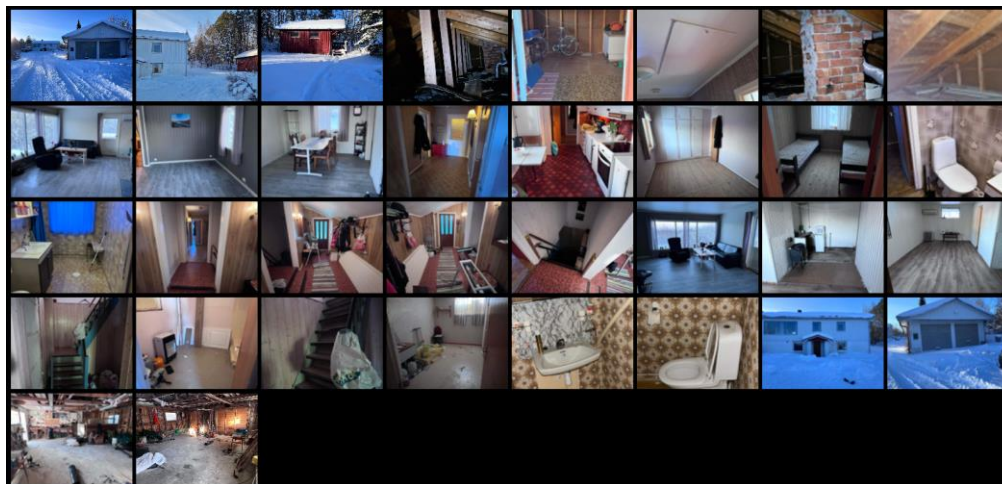


Snitt



Erik legger ut og får solgt huset

- Solgt for 850 000 kr.
- Heftelser på ca. 720 000 kr
- Sitter igjen med ca. 130 000 kr



FINN Mulighetenes marked Varslinger Ny annonse Meldinger Min FINN



(2/34)

[Legg til favoritt](#) [Del](#)

Skeismyra

Enebolig med stor tomt og mye potensial

[Skeismyrveien 84, 7994 Leka](#)

Prisantydning
850 000 kr

Verifisert med BankID
siden 2011

[Send melding](#)

Rettigheter og plikter når du kjøper bolig av en privatperson

Visning



Hva har Erik av egenkapital?

- Egenkapital: 680.000 kr.
 - Fra salg: 130.000 kr.
 - Oppsparte midler: 250.000 kr.
 - Tilskudd Leka kommune 10% av byggekost, eller inntil 300.000 kr.

<https://www.leka.kommune.no/tjenester/teknisk-og-eiendom/stimuleringstilskudd-bygge-helarsbolig/>

Tar kontakt med lokal sparebank

Møtes med nødvendig sikkerhet i verdivurdering. Blir avvist.

Anbefales å ta kontakt med kommunen om finansiering.



Erik tar en prat med kommunen (husbanken)

- Bankens begrensninger og utfordringer:
 - 5 ganger brutto årsinntekt: $550.000 \text{ kr} * 5 = 2.750.000 \text{ kr}$ (maks lånesum)
 - EK-krav 15% av kjøpesum
 - Hva sier banken om nedbetalingstid for en 65 år gammel mann? 15 år?
 - Hva sier banken og Erik om lånegraden? Er 85% ok? Hva med 60% og rammelån?
 - Hvo mye vil Erik kunne betjene i måneden? 12.000-17.000 kr. sammenlignet med ref.nivå.
 - Hva sier banken om inntekt når han blir pensjonist? Er det hensyntatt?
 - Hva sier banken om sikkerhet? **Husbanken har vedtak på å beregne lån basert på kostnader, ikke verdivurdering av ferdig bolig. En vesentlig fordel for utbyggere på Leka.**
- Vurderinger:
 - Isolert sett på egenkapital kan Erik kjøpe eller bygge opp til $680.000+3.820.000=4.500.000 \text{ kr}$. Det vil koste ham ca. 31.900 kr/mnd med 15 års nedbetalingstid og Husbankrentenivå.
 - Isolert sett på betjeningsevnen kan Erik håndtere et 85% låneopptak opp til 2,7MNOK / 15 år.
 - **Samlet sett begrenser betjeningsevnen til Erik hvor mye han kan låne. Konklusjon er at Erik kan kjøpe eller bygge opp til $2.700.000+680.000=3.380.000 \text{ kr}$.**



Erik setter seg ned med kalkulator, penn og papir

- Kost
 - 47,9 m² koster mellom 2,6 og 3,0 MNOK å bygge
 - 84,6 m² koster mellom 4,6 og 5,2 MNOK å bygge
- Finansiering
 - Erik kan kjøpe eller bygge opp til 3,38 MNOK.



Konklusjon

Erik kan realisere en aldersvennlig bolig nær sentrum.
Han har råd til å bygge rundt 50 BRA



Perspektiv mot stuekjøkken



Perspektiv mot inngangsparti

Bonden "Erik" (65 år):

- er dårlig til beins og lurer på hvor og hvordan han skal bo de neste 10 årene. Selge ut? Leie et sted? Kjøpe noe? - Hva tenker dere om hvor og hvordan Erik kan og vil bo på Leka?

Erik ønsker å forenkle sin bosituasjon, men samtidig være nær offentlige tilbud, spesielt helsetjenester. Han vurderer å selge gården sin og flytte til et mindre, **vedlikeholdsfritt hjem i nærheten av butikker og sosiale møteplasser**. Han ser også på muligheten for å **bo i et fellesskap eller naboskap med gamle venner**.

Erik er opptatt av å ha prosjekter å holde på med og ønsker å være til nytte for fellesskapet, inkludert å være mentor for barnebarnet som tar over gården.





Bonden « Erik » (65 år)

Bonden "Erik" (65 år):

- er dårlig til beins og lurer på hvor og hvordan han skal bo de neste 10 årene. Selge ut? Leie et sted? Kjøpe noe? - Hva tenker dere om hvor og hvordan Erik kan og vil bo på Leka?

Erik ønsker å forenkle sin bosituasjon, men samtidig være nær offentlige tilbud, spesielt helsetjenester. Han vurderer å selge gården sin og flytte til et mindre, **vedlikeholdsfritt hjem i nærheten av butikker og sosiale møteplasser**. Han ser også på muligheten for å **bo i et fellesskap eller naboskap med gamle venner**.

Erik er opptatt av å ha prosjekter å holde på med og ønsker å være til nytte for fellesskapet, inkludert å være mentor for barnebarnet som tar over gården.





Bonden « Erik » (65 år)

Erik er heldig og jobber fortsatt som murer.
Han tjener en del mer enn SSB sier for
aleneboende på Leka.

Legger til grunn årsinntekt
på 550.000 kr brutto.

The screenshots show the SSB data selection process. The first panel shows 'Statistikkvariabel' with 'Samlet inntekt, median (kr)' selected. The second panel shows 'År' with '2022' selected. The third panel shows 'Region' with '5052 Vikna (2018-2019)' selected. The fourth panel shows 'Husholdningstype' with 'Aleneboende' selected.

Inntekts- og formuesstatistikk for husholdninger

06944: Inntekt for husholdninger, etter husholdningstype, statistikkvariabel, år og region

[Velg tabell](#)
[Velg variabler](#)
[Vis resultat](#)

[Informasjon om tabellen](#)
[Rotér mot venstre](#)
[Rotér mot høyre](#)
[Rotér manuelt](#)
[Excel \(xlsx\)](#)
[Fullskjerm](#)

		Samlet inntekt, median (kr)	
		2022	
		5052 Leka	
Aleneboende			405 000

[Fotnoter](#)
[API-spørring for denne tabellen](#)

<https://www.ssb.no/statbank/table/06944/tableViewLayout1/>



Prospekt

- Erik kunne tenkt seg å pusse opp og bygge ut med en utleiedel og lurer på hva han kan få realisert.



Velkommen til Haugsveien 538 på Leka (1/30)

♥ Legg til favoritt

🔗 Del

Leka - Gårdsbruk med våningshus, stor garasje og driftsbygning - Totalt 541,6 daa

📍 Haugsveien 538, 7994 Leka

 Landkreditt
Eiendom

Landkreditt Eiendom AS
NÅR KOMPETANSE TELLER

Stian Søreng





Tiltak

- Han undersøker litt og ønsker å gjøre følgende:
 - Tilpasse eksisterende bolig til Husbankkrav og tilgjengelighet.
 - Miljø og energitiltak som genererer tilskudd fra Enova.



Velkommen til Haugsveien 538 på Leka (1/30)

Legg til favoritt

Del

Leka - Gårdsbruk med våningshus, stor garasje og driftsbygning - Totalt 541,6 daa

[Haugsv. 538, 7994 Leka](#)

Landkreditt
Eiendom

Landkreditt Eiendom AS
NÅR KOMPETANSE TELLER

Stian Sørensen





Energiltak

- Gjensidige anbefaler varmepumpe. Kan spare på energikostnader og betale ned investeringen på få år.
- Man kan også installere solceller og gjøre andre tiltak som kan generere tilskudd.

Gjensidige ↑ Haugsveien 353, Leka

Om huset Oppvarming Systemer Renovering **Anbefalinger**

Anbefalinger for huset ditt

Basert på informasjon om huset ditt, anbefaler vi disse tiltakene for å øke energieffektiviteten. Her ser du omtrent hvor mye det vil koste deg, og hva du kan forvente å spare per år. Strømstøtte Med Uten

Sparte strømkostnader* **481 000** kr/10 år Samlet investering fra* **1 174 500** kr Gratulerer, tiltaket kvalifiserer til gunstig finansiering!

Velg tiltak for å se hvordan det vil påvirke deg og huset ditt Sjekk tilbud fra håndverker → Les mer og få tilbud om finansiering →

Tiltak	Du kan spare	Investering fra
<input checked="" type="checkbox"/> Montering av luft-til-luft varmepumpe	29 300 kr/år	35 000 kr
<input checked="" type="checkbox"/> Etablering av 42 m ² solcelleanlegg (Støttes av Enova med inntil 32.500)	7 700 kr/år	164 000 kr
<input checked="" type="checkbox"/> Etterisolering av utvendige trevegger med 250 mm isolasjon	5 800 kr/år	541 800 kr
<input checked="" type="checkbox"/> Utskifting av vinduer og ytterdør	4 600 kr/år	374 600 kr
<input checked="" type="checkbox"/> Etterisolering av loftsrom med inntil 400 mm isolasjon	900 kr/år	59 100 kr

Hva synes Energikalkulatoren om dette tiltaket? Gode Bra Ubra Dårlige



Energiltak

- Enova gir støtte opp til 150.000 kr for energiltak.



→ OPPGRADERE HUSET

Oppgradering av bygningskroppen

Du får inntil 150.000 kroner i støtte når du oppgraderer bygningskroppen på huset ditt.

Støtte til oppgradering av bygningskroppen er for deg som tenker helhet når du oppusser og inkluderer omfattende energiltak i oppgraderingen. Tiltaket innebærer en forbedring av varmeisolasjonen i yttervegger, tak, vinduer, ytterdører og grunnmur. En slik oppgradering vil

<https://www.enova.no/privat/alle-energiltak/oppgradere-huset/oppgradering-av-bygningskroppen->

[/#:~:text=Du%20f%C3%A5r%20inntil%20150.000%20kroner,inkluderer%20omfattende%20energiltak%20i%20oppgraderingen.](#)

HJELP OG KONTAKT

Ofte stilte spørsmål →

Registrer tiltak

LAST NED



Utleiedel

Kjelleren oppgraderes og designes som en effektiv, tilgjengelig og moderne leilighet på 39,2 m².

Kan genere inntekt på ca. 10.000 kr. / mnd





Kostnader

- Energiltak fra 1.174.500 kr.
- Renovering kjeller 35.000 kr pr. BRA = $35.000 * 39,2 = 1,37$ MNOK
- Total investering min. 2,54 MNOK





Eiendommen

- Gårdsbruk takstet til 2.45 MNOK
- Heftelser på ca. 1.000 000 kr
- 175 m2 BRA
- 50 m2 kald kjeller (39,2 BRA)
- Byggeår 1952



[Legg til favoritt](#)
[Del](#)

Leka - Gårdsbruk med våningshus, stor garasje og driftsbygning - Totalt 541,6 daa

[Haugsveien 538, 7994 Leka](#)

Prisantydning
 2 450 000 kr

Landkreditt
 Eiendom

Landkreditt Eiendom AS
 NÅR KOMPETANSE TELLER

Stian Søreng
 Eiendomsmegler
 90 23 32 11 [Send melding](#)
 69 10 17 80



Betjeningsevne

Erik får utbetalt ca. 35.000 kr/mnd.

Referansenivået på kostnader for enslig menn 61-74 år ligger på 12.200+7.700 = ca. 19.900. Herunder levekostnader og andre kostnader.

Heftelsene på eiendommen på 1.000.000 kr. betjenes med ca. 11.000 kr. / mnd.

Disponibelt for Erik er da ca. 4.700 kr / mnd.

Utleiedelen vil genere ca. 10.000 kr. / mnd.

Erik vil da ha et rundt 14.700 tilgjengelig til å betjene et lån.

NB: Dette vil kunne variere mye!

Kostnader		
Levekostnader (hentet fra referansebudsjettet fra SIFO):		
I forhold til referansebudsjettet	<input type="text" value="1 lkt"/>	
Type:	Årlig	Månedlig
Mat og drikke	47 880	3 990
Klær og sko	11 520	960
Personlig pleie	9 240	770
Lek og fritid	12 360	1 030
Andre dagligvarer	4 920	410
Husholdningsartikler	6 960	580
Sum levekostnader	92 880	7 740
Andre kostnader:		
Barnehage	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
Bidrag (til barn)	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
Bilutgifter (drivstoff, service, reparasjoner, vask ol)	<input type="text" value="50 000"/>	<input type="text" value="4 167"/>
Bilutgifter (privatleasing)	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
Bolig: Vedlikehold bolig	<input type="text" value="10 000"/>	<input type="text" value="833"/>
Eiendomsskatt	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
Fagforeningskontingent	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
Ferieturer (sommerferier, og andre ferier som storbyturer)	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
Forsikringer	<input type="text" value="10 000"/>	<input type="text" value="833"/>
Husleie/Fellesutgifter	<input type="text" value="36 000"/>	<input type="text" value="3 000"/>
Kommunale avgifter	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
Pensjonsordning i arbeid	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
Reiseutgifter/månedskort	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
Strøm/annen energibruk	<input type="text" value="15 000"/>	<input type="text" value="1 250"/>
Kjøp av elektronisk utstyr som mobil, hvitevarer ol	<input type="text" value="2 000"/>	<input type="text" value="167"/>
Kjøp av utstyr innen sport og fritid	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
Mobil og bredbånd	<input type="text" value="5 500"/>	<input type="text" value="458"/>
TV/strømmetjenester	<input type="text" value="2 000"/>	<input type="text" value="167"/>
Aviser, tidsskrifter inkl digitale	<input type="text" value="1 000"/>	<input type="text" value="83"/>
Uteliv (restaurant, kafe, kino ol)	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
Andre utgifter	<input type="text" value="15 000"/>	<input type="text" value="1 250"/>
Annen sparing	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value="0"/>
Sum andre kostnader	146 500	12 208
Sum kostnader totalt (inkl lånekostnader)	372 685	31 057
Disponibelt (inntekt etter skatt, fratrukket alle kostnader)	176 262	14 688



Hva har Erik av egenkapital?

- Erik kan Egenkapital: 1,85 MNOK.
 - Refinansiering: $2,45 - 1,0 = 1,45$ MNOK
 - Oppsparte midler: 250.000 kr.
 - **Tilskudd Enova på 150.000.**

<https://www.enova.no/privat/alle-energitiltak/oppgradere-huset/oppgradering-av-bygningskroppen->

[/#:~:text=Du%20f%C3%A5r%20inntil%20150.000%20kroner,inkluderer%20omfattende%20energitil%20i%20oppgraderingen.](https://www.enova.no/privat/alle-energitiltak/oppgradere-huset/oppgradering-av-bygningskroppen/#:~:text=Du%20f%C3%A5r%20inntil%20150.000%20kroner,inkluderer%20omfattende%20energitil%20i%20oppgraderingen.)



Erik tar en prat med Husbanken

- Bankens begrensninger og utfordringer:
 - 5 ganger brutto årsinntekt: $550.000 \text{ kr} * 5 = 2.750.000 \text{ kr}$ (maks lånesum)
 - EK-krav 15% av verdivurdering
 - Hva sier banken om nedbetalingstid for en 65 år gammel mann? 15 år?
 - Hva sier banken og Erik om lånegraden? Er 85% ok? Hva med 60% og rammelån?
 - Hvor mye vil Erik kunne betjene i måneden? Ca. 14.700 kr. sammenlignet med ref.nivå.
 - Hva sier banken om inntekt når han blir pensjonist? Er det hensyntatt?
 - Hva sier banken om sikkerhet? **Husbanken har vedtak på å beregne lån basert på kostnader, ikke verdivurdering av ferdig bolig. En vesentlig fordel for utbyggere på Leka.**
- Vurderinger:
 - Isolert sett på betjeningsevnen kan Erik håndtere et 85% låneopptak opp til 1,86 MNOK / 15 år. Det binder ca. 350.000 kr. av egenkapitalen til Erik på 1.850.000 kr. Erik sitter da igjen med 1.500.000 kr. i fri egenkapital. Uten utleiedelen med 11.000 kr. / mnd. har Erik betjeningsevne til å håndtere ytterligere 85% låneopptak opp til 552.000 kr / 15 år med ca. 100.000 i EK.
 - **Samlet sett begrenser betjeningsevnen til Erik hvor mye han kan låne, men pga. mengde egenkapital kan Erik bygge opp til $1,50+1,86=3,36$ MNOK. Uten utleiedelen har Erik $1,85-0,1= 1,75$ MNOK i EK pluss 550.000 kr. i lån, totalt $1,75+0,55=2,3$ MNOK.**



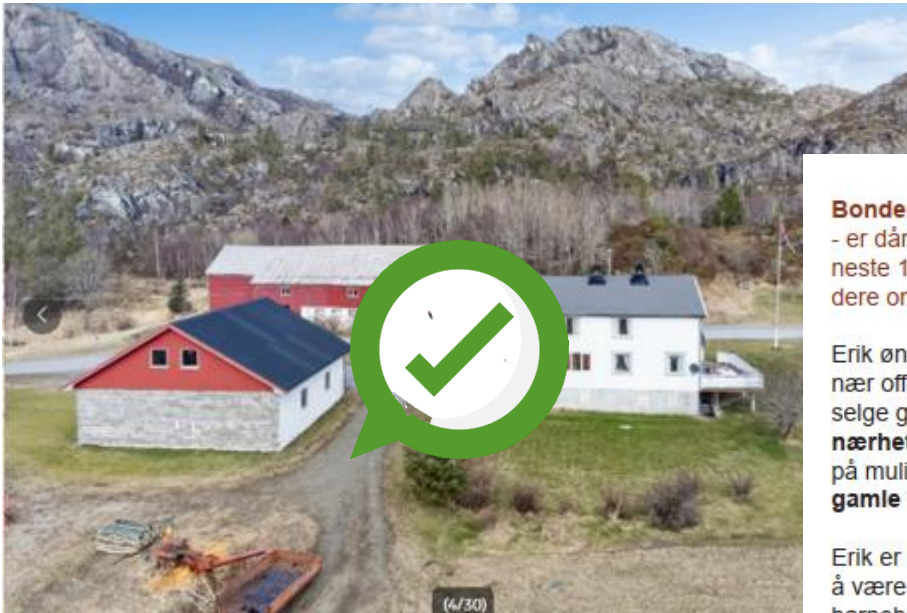
Erik setter seg ned med kalkulator, penn og papir

- Kost
 - Investering 2,54 MNOK med utleiedel
 - Investering 1,17 MNOK uten utleiedel
- Finansiering
 - Erik kan bygge opp til 3,36 MNOK med leilighet og 2,3 MNOK uten leilighet.



Konklusjon

Erik kan realisere en aldersvennlig bolig, både med og uten.



Bonden "Erik" (65 år):

- er dårlig til beins og lurer på hvor og hvordan han skal bo de neste 10 årene. Selge ut? Leie et sted? Kjøpe noe? - Hva tenker dere om hvor og hvordan Erik kan og vil bo på Leka?

Erik ønsker å forenkle sin bosituasjon, men samtidig være nær offentlige tilbud, spesielt helsetjenester. Han vurderer å selge gården sin og flytte til et mindre, **vedlikeholdsfritt hjem i nærheten av butikker og sosiale møteplasser**. Han ser også på muligheten for å **bo i et fellesskap eller naboskap med gamle venner**.

Erik er opptatt av å ha prosjekter å holde på med og ønsker å være til nytte for fellesskapet, inkludert å være mentor for barnebarnet som tar over gården.





Anastasiya (35 år) og Kateryna (10 år) fra Ukraina

“Anastasiya (35 år) og Kateryna (10 år) fra Ukraina:

- Sykepleieren og ukraineren «Anastasiya med datteren Kateryna ønsker seg til et fredelig, rolig og godt sted. Hun har derfor tatt med datteren og reist til Leka hvor hun er på leit etter bopel. Skal hun kontakte kommunen for å undersøke hva de har av tilbud? Skal hun finne seg et billig sted å leie i nærheten av skolen? Må hun spørre om å få bo sammen med noen eller leie en etasje et sted frem til hun finner seg arbeid?

Anastasia ønsker å bo sentralt på Leka med nærhet til skole, butikker, helsesenter og barnas fritidsaktiviteter. Hun søker etter en rimelig leilighet, helst kommunal, og er åpen for å bo i et bokollektiv eller hybelhus inntil hun finner arbeid. **Gangavstand til skolen og andre sentrale fasiliteter** er viktig for henne, samt **nærhet til ferga** for transport. Hun vurderer også leie til eie på sikt. I tillegg diskuteres behovet for utleieboliger for ukrainske flyktninger, med fokus på å **bygge fellesskap og møteplasser i sentrum med aktivitet.**





Anastasiya (35 år) og Kateryna (10 år) fra Ukraina

Anastasiya er heldig og har fått seg jobb i kommunen. Hun tjener litt mindre enn SSB sier for enslige mødre eller fedre med barn 0-17 år på Leka.

Legger til grunn årsinntekt på 600.000 kr brutto.

The screenshots show the following steps:

- Statistikkvariabel:** Selection of 'Samlet inntekt, median (kr)'.
- År:** Selection of the year '2022'.
- Region:** Selection of 'Leka' (municipality).
- Husholdingstype:** Selection of 'Enslig mor/far med barn 0-17 år'.

Inntekts- og formuesstatistikk for husholdninger

Velg tabell

Velg variabler

Vis resultat

06944: Inntekt for husholdninger, etter husholdingstype, statistikkvariabel, år og region

✓ Informasjon om tabellen

Rotér mot venstre

Rotér mot høyre

Rotér manuelt

Excel (xlsx)

Fullskjerm

✓ Endre visning

✓ Rediger og beregne

✓ Lagre data som

✓ Lagre spørring

✓ Skjul tomme rader

	Samlet inntekt, median (kr)	
	2022	
5052 Leka		
Enslig mor/far med barn 0-17 år		623 000

✓ Fotnoter

✓ API-spørring for denne tabellen



Betjeningsevne

Anastasiya får utbetalt ca. 38.000 kr i måneden.

Referansenivået på kostnader for enslig kvinne med barn 0-17 år ligger mellom ca. 21.500 og 27.700 kr måneden. Herunder levekostnader og andre kostnader.

Anastasiya vil da ha et sted mellom 9.700 og 16.000 tilgjengelig til å betjene et lån.

NB: Dette vil kunne variere mye!

Hovedtall Lån Kostnader		
Kostnader		
Levekostnader (hentet fra referansebudsjettet fra SIFO):		
I forhold til referansebudsjettet	25% under	
Type:	Årlig	Månedlig
Mat og drikke	54 360	4 530
Klær og sko	15 750	1 313
Personlig pleie	11 970	998
Lek og fritid	19 800	1 650
Andre dagligvarer	4 230	353
Husholdningsartikler	5 670	473
Sum levekostnader	111 780	9 315
Andre kostnader:		
Barnehage	0	0
Bidrag (til barn)	0	0
Bilutgifter (drivstoff, service, reparasjoner, vask ol)	50 000	4 167
Bilutgifter (privatleasing)	0	0
Bolig: Vedlikehold bolig	10 000	833
Eiendomsskatt	0	0
Fagforeningskontingent	0	0
Ferieturer (sommerferier, og andre ferier som storbyture)	0	0
Forsikringer	10 000	833
Husleie/Fellesutgifter	36 000	3 000
Kommunale avgifter	0	0
Pensjonsordning i arbeid	0	0
Reiseutgifter/månedskort	0	0
Strøm/annen energibruk	15 000	1 250
Kjøp av elektronisk utstyr som mobil, hvitevarer ol	2 000	167
Kjøp av utstyr innen sport og fritid	0	0
Mobil og bredbånd	5 500	458
TV/strømmetjenester	2 000	167
Aviser, tidsskrifter inkl digitale	1 000	83
Utleiv (restaurant, kafe, kino ol)	0	0
Andre utgifter	15 000	1 250
Annen sparing	0	0
Sum andre kostnader	146 500	12 208
Sum kostnader totalt (inkl lånekostnader)	258 280	21 523
Disponibelt (inntekt etter skatt, fratrukket alle kostnader)	191 586	15 966

Hovedtall Lån Kostnader		
Kostnader		
Levekostnader (hentet fra referansebudsjettet fra SIFO):		
I forhold til referansebudsjettet	25% over	
Type:	Årlig	Månedlig
Mat og drikke	90 600	7 550
Klær og sko	26 250	2 188
Personlig pleie	19 950	1 663
Lek og fritid	33 000	2 750
Andre dagligvarer	7 050	588
Husholdningsartikler	9 450	788
Sum levekostnader	186 300	15 525
Andre kostnader:		
Barnehage	0	0
Bidrag (til barn)	0	0
Bilutgifter (drivstoff, service, reparasjoner, vask ol)	50 000	4 167
Bilutgifter (privatleasing)	0	0
Bolig: Vedlikehold bolig	10 000	833
Eiendomsskatt	0	0
Fagforeningskontingent	0	0
Ferieturer (sommerferier, og andre ferier som storbyture)	0	0
Forsikringer	10 000	833
Husleie/Fellesutgifter	36 000	3 000
Kommunale avgifter	0	0
Pensjonsordning i arbeid	0	0
Reiseutgifter/månedskort	0	0
Strøm/annen energibruk	15 000	1 250
Kjøp av elektronisk utstyr som mobil, hvitevarer ol	2 000	167
Kjøp av utstyr innen sport og fritid	0	0
Mobil og bredbånd	5 500	458
TV/strømmetjenester	2 000	167
Aviser, tidsskrifter inkl digitale	1 000	83
Utleiv (restaurant, kafe, kino ol)	0	0
Andre utgifter	15 000	1 250
Annen sparing	0	0
Sum andre kostnader	146 500	12 208
Sum kostnader totalt (inkl lånekostnader)	332 800	27 733
Disponibelt (inntekt etter skatt, fratrukket alle kostnader)	117 066	9 756

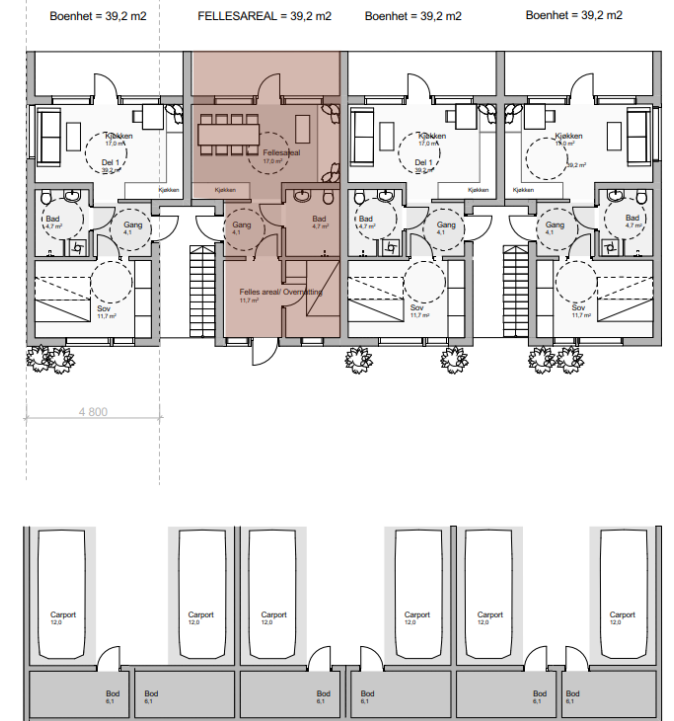


Prospekt

- Anastasiya kunne tenkt seg å kjøpe en leilighet på 39,2 BRA i et rekkehus.
- De selges for 2,5 MNOK.



Plan 1





Hva har Anastasiya i egenkapital?

- Egenkapital: 400.000 kr.
 - Oppsparte midler: 100.000 kr.
 - Tilskudd Leka kommune 10% av byggekost, eller inntil 300.000 kr.

<https://www.leka.kommune.no/tjenester/teknisk-og-eiendom/stimuleringstilskudd-bygge-helarsbolig/>



Anastasiya tar en prat med Husbanken

- Bankens begrensninger og utfordringer:
 - 5 ganger brutto årsinntekt: $600.000 \text{ kr} * 5 = 3.000.000 \text{ kr}$ (maks lånesum)
 - EK-krav 15% av kjøpesum
 - **Husbanken sier at nedbetalingstiden kan settes opp mot 50 år!**
 - Hvor mye vil Anastasiya kunne betjene i måneden? 9.700-16.000 kr. sammenlignet med ref.nivå.
 - Hva sier banken om sikkerhet? **Husbanken har vedtak på å beregne lån basert på kostnader, ikke verdivurdering av ferdig bolig. En vesentlig fordel for utbyggere på Leka.**
- Vurderinger:
 - Isolert sett på egenkaptial kan Anastasiya kjøpe opp til $400.000 + 2.250.000 = 2.650.000 \text{ kr}$. Det vil koste henne ca. 13.400 kr/mnd med 30 års nedbetalingstid og Husbankrentenivå eller 11.300 kr/mnd med 50 års nedbetalingstid.
 - Isolert sett på betjeningsevnen kan Anastasiya håndtere et 85% låneopptak opp til 2,72 MNOK / 30 år eller 3,8 MNOK / 50 år.
 - **Samlet sett begrenser egenkaptialen til Anastasiya hvor mye hun kan låne. Konklusjon er at Anastasiya kan kjøpe opp til 2.650.000 kr.**



Anastasiya setter seg ned med kalkulator, penn og papir

- Kost
 - Leiligheten på 39,2 m² koster 2,5 MNOK
- Finansiering
 - Anastasiya kan kjøpe opp til 2,6 MNOK.



Konklusjon

Anastasiya og Kateryna kan realisere en aldersvennlig bolig nær sentrum.

De har råd til å kjøpe rundt 39,2 BRA.



“Anastasiya (35 år) og Kateryna (10 år) fra Ukraina:

- Sykepleieren og ukraineren «Anastasiya med datteren Kateryna ønsker seg til et fredelig, rolig og godt sted. Hun har derfor tatt med datteren og reist til Leka hvor hun er på leit etter bopel. Skal hun kontakte kommunen for å undersøke hva de har av tilbud? Skal hun finne seg et billig sted å leie i nærheten av skolen? Må hun spørre om å få bo sammen med noen eller leie en etasje et sted frem til hun finner seg arbeid?

Anastasia ønsker å bo sentralt på Leka med nærhet til skole, butikker, helsesenter og barnas fritidsaktiviteter. Hun søker etter en rimelig leilighet, helst kommunal, og er åpen for å bo i et bokollektiv eller hybelhus inntil hun finner arbeid. **Gangavstand til skolen og andre sentrale fasiliteter** er viktig for henne, samt **nærhet til ferga** for transport. Hun vurderer også leie til eie på sikt. I tillegg diskuteres behovet for utleieboliger for ukrainske flyktninger, med fokus på å **bygge fellesskap og møteplasser i sentrum med aktivitet.**





Takk

wsp.com