



ELEVATOR I VORES EJENDOM - HVAD KOSTER DET?

ALEVATOR.DK

1

HVAD KOSTER DET FOR MIG

I MIT MÅNEDSBUDGET, AT HAVE ELEVATOR I MIN EJENDOM?

Svaret kan være langt og indviklet baseret på forskellige finansieringsmetoder og regneeksempler. Alevator.dk giver her et forenklet overblik, som I som forening kan tage videre med i dialogen med jeres ejendomsadministrator.

FINANSIERING

SOM ANDELSBOLIGFORENING HAR I TO HOVEDLÅNEMULIGHEDER FOR AT OPTAGE ET LÅN:

- Realkreditlån med pant i ejendommen
- Individuelt banklån med pant i andelen (tal med din bank)

Den mest udbredte låne-model for andelsboliger er et realkreditlån. Et traditionelt realkreditlån er et kontantlån med fast rente og fast ydelse i hele lånets løbetid, og hvor I kan låne op til 80 % af den værdi, som kreditforeningen kan vurdere jeres ejendom til. I det følgende eksempel er der regnet med, at jeres forening låner hele beløbet til en elevator, men lånet kan naturligvis være mindre, hvis I allerede har en opsparing. Derfor har vi suppleret med et eksempel, hvor jeres forening har en opsparing på kr. 500.000,- så der "kun" skal lånes 2/3 af entreprisens summen.

NB: Alevator.dk anbefaler altid et fast forrentet kontantlån med afdrag. (de grønne kolonner i skemaerne). Andre lånemuligheder, herunder rentetilpasningslån og afdragsfrie lån, er en anden mulighed for at opnå en lavere månedlig ydelse (de blå kolonner i skemaerne). Tal med jeres administrator om dette.

Vi har dog for overskuelighedens skyld suppleret med eksempler på en månedlig ydelse, hvis jeres forening optager et kontantlån med variabel rente og hhv. afdrag og afdragsfrihed (som den billigste mulige løsning).



"Mange ældre og børnefamilier flytter fra deres lejlighed af nød og ikke af lyst"

2

REGNEEKSEMPEL MED ET REALKREDITLÅN

ELEVATOR I KØKKENTRAPPEN

Andelsbolig/etageejendom hvor 10 lejligheder (st. - 4. sal) deles om fælles køkkentrappe. Alle 10 lejligheder er på 80 m²

Pris (entreprisensum) for elevator i køkkentrappe, fuldt projekt incl. brandsikring af hovedtrappen: **Kr. 1.200.000,- + moms = Kr. 1.500.000,-**

Beløbet inkluderer ikke udgifter til finansiering og administratør.

EKS 01 //	Kontantlån på kr. 1,5 mio. (rente 3 %*) med løbetid på 30 år
EKS 02 //	Kontantlån på kr. 1 mio. (rente 3 %*) med løbetid på 30 år
EKS 03 //	Kontantlån på kr. 1,5 mio. med variabel rente* og afdrag, løbetid 30 år
EKS 04 //	Kontantlån på kr. 1,5 mio. med variabel rente* og afdragsfrihed i 10 år, løbetid 30 år

*Opgjort pr. 9. januar 2013. Kilde Nykredit. For ændringer i renten, kontakt Nykredit.

3

MÅNEDLIG YDELSE PÅ TRE MÅDER:

Når du bor i en andelsboligforening er der typiske tre måder, at udregne den månedlige ydelse på:

A// FORDELINGSTAL

Fordelingstallet er, som regel, **udregnet efter størrelsen** på lejlighederne i ejendommen. Denne model er den mest brugte.

m ²	30 årigt, 3% kontantlån med afdrag lån: 1.500.000,- kr.	30 årigt, 3% kontantlån med afdrag lån: 1.000.000,- kr.	30 årigt lån med variabel rente og afdrag lån: 1.500.000,- kr.	30 årigt lån med variabel rente og 10 års afdragsfrihed lån: 1.500.000,- kr.
60	549	366	384	94
70	640	427	448	110
80	732	488	512	126
90	832	549	576	141
100	915	610	640	157

Den månedlige ydelse er beregnet efter lejlighedernes fordelingstal. I dette eksempel er fordelingstallet kun baseret på lejlighedernes størrelse.

B// DEN SOLIDARISKE MODEL (ENS BETALING)

Her **betaler alle lejligheder den samme ydelse** uafhængig af fordelingstal. Her kræves 100% enighed, hvis der skal afviges fra fordelingstal.

	30 årigt, 3% kontantlån med afdrag lån: 1.500.000,- kr.	30 årigt, 3% kontantlån med afdrag lån: 1.000.000,- kr.	30 årigt lån med variabel rente og afdrag lån: 1.500.000,- kr.	30 årigt lån med variabel rente og 10 års afdragsfrihed lån: 1.500.000,- kr.
Stue	732	488	512	126
1. sal	732	488	512	126
2. sal	732	488	512	126
3. sal	732	488	512	126
4. sal	732	488	512	126

Den månedlige ydelse er beregnet efter den solidariske model, hvor alle lejligheder betaler det samme uanset lejlighedens størrelse og placering i ejendommen.

C// DEN FINSKE MODEL* (EFTER ETAGE)

Her foretages en **differentieret betaling**, hvor stuen betaler mindre end 1. sal som igen betaler mindre end 2. sal o.s.v. Denne model tager højde for, at 4. sal (alt andet lige) vil bruge elevatoren mere end f.eks. 1. sal. Her kræves også 100% enighed, hvis der skal afviges fra fordelingstal.

*Den finske model tager udgangspunkt i, at man i Finland er langt fremme med elevatorer i etageejendomme, hvor ca. 85 % af etageejendommene nu har elevator (I Danmark er det kun 7 %). I Finland er der derfor udarbejdet en beregningsmodel baseret på forholdstal, hvor brugen af elevatoren er sat i forhold til hvilken etage, man bor på.

	30 årigt, 3% kontantlån med afdrag lån: 1.500.000,- kr.	30 årigt, 3% kontantlån med afdrag lån: 1.000.000,- kr.	30 årigt lån med variabel rente og afdrag lån: 1.500.000,- kr.	30 årigt lån med variabel rente og 10 års afdragsfrihed lån: 1.500.000,- kr.
Stue	197	131	138	34
1. sal	480	320	336	83
2. sal	754	503	528	130
3. sal	1005	671	704	174
4. sal	1220	814	854	211

Den månedlige ydelse er beregnet efter "Den Finske Model", som tager hensyn til lejlighedernes etageplacering og den forventede brugsfrekvens for elevatoren.

"En ejendom med elevator er en mere attraktiv ejendom. Din andelskrone vil stige ved en fælles investering i en elevator"



Alevator.dk // Æblegården // Næstvedvej 60 // 4180 Sorø
Tlf: 70 70 20 18 // info@alevator.dk // www.alevator.dk

ALEVATOR.DK

1 - 2 - 3... OG SÅ LIDT AT TÆNKE OVER

"Mange ældre og børnefamilier flytter fra deres lejlighed af nød og ikke af lyst. De mange trappetrin bliver et problem. En ufrivillig flytning kan hurtigt koste 100.000,- kr. inden du får set dig om.

"Når I har fået erstattet køkkentrappen med en elevator, så skal der ikke længere betales for trappevask. Trappen skal ikke længere vedligeholdes og males, nu hvor den er fortid"

"Til sammenligning så er udgiften til årlig drift af elevatoren ca. kr. 10.000,-. Beløbet dækker seks obligatoriske serviceeftersyn + elforbrug"

"En ejendom med elevator er en mere attraktiv ejendom. Din andelskrone vil stige ved en fælles investering i en elevator"

Kontakt din kommune og hør om evt. muligheder for tilskud til ældre og handicappede i forbindelse med etablering af elevator.