

Undrar du hur vi kommit fram till 4270kr per månad?

Det berättar vi mer än gärna.

Driftkostnad

Samtliga kostnader utgår från Borlänge kommuns taxor för år 2020. För byggnation i annan kommun eller senare år kan priserna variera. Kostnaderna avser bostaden Fokus 86.

Uppvärmning

Efter att ha tagit del av Anebyhusgruppens energiberäkning för Fokus 86 har Borlänge Energi beräknat uppvärmningskostnaden för Fokus 86 till, med antagandena att SCOP-värdet för värmepumpen är 3, 8391 kronor. Då blir den inköpta energin i form av fjärrvärme 9924 kWh/år. Bifogat denna annons finner ni en PDF med husets energiberäkning som ligger till grund för detta.

Hushållsel

Kostnaden för hushållsel utgår från en förbrukning i enlighet med husets energiberäkning som anger 2592kWh per år. Kostnaden är sedan inhämtad från Borlänge Energi som utgått från denna uppskattade förbrukning när de beräknat årskostnaden för hushållsel till 3591kr per år (2020).

Renhållning

Kostnaden för renhållning förutsätter ett kärl om 140l samt tömning var 14:e dag. Under dessa förutsättningar kostar renhållningen 1955kr per år (2020). Priset inhämtat från Borlänge Energi.

VA

Enligt källan <https://www.svenskvatten.se/fakta-om-vatten/dricksvattenfakta/> förbrukar en svensk i genomsnitt 140liter vatten per dag. Detta innebär att en person i Sverige förbrukar i genomsnitt 51,1 kubikmeter vatten per år, två personer förbrukar således i genomsnitt 102,2kubikmeter per år vilket är den förbrukning vi räknat med i vår driftkostnad.

När ett hus är anslutet till kommunalt vatten samt avlopp tar Borlänge Energi ut en fast årskostnad om 2705kr samt en rörlig kostnad om 14,60kr per kubikmeter. Detta är siffrorna som ligger bakom vår angivna kostnad för VA om 4197kr per år.

Försäkring

Här har vi gjort det enkelt för er och kontaktat Länsförsäkringar och bett om en offert på en villahemförsäkring fullvärde för en villa om 86kvm i det utförandet Fokus 86 är i denna annons. De offererade då en årspremie om 4 225kr utan några erhållna rabatter.

Detta blir totalt 22 362kr per år i driftkostnad, 1864kr per månad.

Driftkostnad: 1 864 kr per månad

Den som är uppmärksam noterar nu att kostnaden för fastighetsavgiften saknas. Detta är enkelt att förklara då man faktiskt slipper betala fastighetsavgift de första 15åren om man bygger nytt hus. Notera dock att man måste betala fastighetsskatten fram till dess att huset är färdigbyggt men sen är det fritt i 15år.

Pris Fokus 86

Priset på Fokus 86 är ca 3 250 632kr. Detta enligt en skriftlig kostnadskalkyl från Anebyhusgruppen. Denna kostnadskalkyl inkluderar kostnaden för totalentreprenad vilket innebär att du som köpare väljer hur ditt hus ska se ut, placeras och utformas men att Anebyhusgruppen är ansvariga för att det blir verklighet.

Du köper, de bygger, du får nyckel och flyttar in.

I kostnadskalkylen är allt inkluderat så som materialsats Fokus 86, tomten, anslutningsavgifter VA, fjärrvärme, fiber, kostnad för lagfart, kostnad för pantbrev på ett lånebelopp om 2750', GARBO-försäkring, byggel under byggnationen, kostnad för kommunala avgifter, kontrollansvarig, allt detta är medräknat.

Enda kostnadsposten som inte är inkluderad är själva finplaneringen av tomten samt räntekostnad under byggtiden.

En vanlig belåningsgrad hos banken är 85%. Det betyder att man får belåna fastigheten till 85% av dess värde, resterande del måste man gå in med som kontantinsats.

Med anledning av detta har vi räknat med att om man bygger ett hus för 3 250 632kr belånar man fastigheten till ca 2 750 000 kr. Räntorna varierar självklart mycket från bank till bank men det är inte orimligt idag att få en ränta på 1,5% vilket är den räntesats vi valt att räkna med här.

$$2\,750\,000\text{kr} * 1,5\% = 41\,250\text{kr per år i ränta}$$

Sedan har man rätt till ränteavdrag som vanligtvis uppgår till 30% av räntekostnaden.

$$41\,250\text{kr} * 30\% = 12\,375\text{kr}$$

$$41\,250\text{kr} - 12\,375\text{kr} = 28\,875\text{kr i räntekostnad per år efter ränteavdrag}$$

$$28\,875 / 12 = 2\,406\text{kr per månad i räntekostnad}$$

Räntekostnad: 2 406 kr per månad

En bank får, men måste inte, göra undantag från amorteringskravet i 5 år när man bygger nytt. Därför har vi inte inkluderat någon amortering i vårt räkneexempel.

Boendekostnad per månad:

Driftkostnad 1 864 kr

Räntekostnad 2 406 kr

Totalt 4 270 kr per månad