



UNDERLAG FÖR KALKYL

Upprättad av Adam Kruse	Köpare	Person nummer	Fastighetsbeteckning ÖLSLANDA 3:39	Datum 2019-02-04	
Hustyp Villa Tingsryd II	Sidobyggnad		Kommun Lerum		
KOSTNAD FÖR	Köparens uppgifter	Uppskattat belopp	Säljarens pris/ skriftliga anbud	Anm/specifikation (ev detaljer i bilaga)	Kalkyl- kontroll
Hus i utgångsstandard			2 104 000	Totalentreprenad och grund	
Sidobyggnad					
Tillval och utbyten				Se tillvalslista	
SUMMA SÄLJARENS ÅTAGANDE			2 104 000	Delsumma 2 104 000	
Extra material/ byggnadsarbeten					
Schakt och grund			Ingår	Enl. SmV:s leveransbeskrivning	
Montering			Ingår	Enl. SmV:s leveransbeskrivning	
Extra fyllnadsmassor/pålning				Enl. SmV:s leveransbeskrivning	
VVS-installation			Ingår	Enl. SmV:s leveransbeskrivning	
El-installation			Ingår	Enl. SmV:s leveransbeskrivning	
Grundoljning o grundmålning			Ingår	Enl. SmV:s leveransbeskrivning	
Golvbeläggning			Ingår	Enl. SmV:s leveransbeskrivning	
SUMMA TILLKOMM. MATERIAL OCH ARBETE				Delsumma	
Tomt kostnad.	1 250 000				
Lagfart	19 600				
Nybyggn. karta, bygglov	40 000				
Gatukostnad				Ingår ej	
Anslutningsavgift VA	225 000			Egen brunn och avlopp	
Anslutningsavgift EL	30 000				
Anslutningsavg. Fjärrvärme/Gas					
Anslutningsavg. Telefon/Stadsnät	20 000			Om fiber finns tillgängligt	
Grundundersökning				Redan utförd	
Rivning					
Reserv. Berg/fyllnadsmassor	250 000			Reserv markarbeten - offert krävs	
Kontrollansvarig enl. PBL	25 000				
Krankkostnad	25 000			Reserv intransport - rekning krävs	
Omlastning	25 000			Reserv intransport - rekning krävs	
Container			Ingår	Enl. SmV:s leveransbeskrivning	
SUMMA TOMT OCH AVGIFTER	1 909 600			Delsumma 1 909 600	
Pantbrev och grav.bevis		64 800			
Räntor o bankavg. Rta %	1,39	13 800		Generellberäkning	
Skattereduc. D:o 30%		-4 100			
SUMMA LÅNEKOSTNADER		74 500		Delsumma 74 500	
Uppräkn m h t byggtidp.					
Konsultkostnader					
Direkt insatt kapital/kontant del				Påverkar kreditivkostnaden	
SUMMA ÖVRIGT				Delsumma	
TOTALT KRONOR				TOTALKOSTNAD 4 088 100	

Anm: Angivna belopp, som inte grundas på tecknat kontrakt eller skriftligt anbud, utgör ej ungefärlig prisuppgift enligt konsumenttjänstlagen eller annan lagstiftning.

Köpare	Fastighetsbeteckning och kommun ÖLSLANDA 3:39 Lerum
Upprättad av Adam Kruse	Hustyp Villa Tingsryd II

Förutsättning för beräkningen är en familj med 2 vuxna och med 2 barn i skolåldern

Vattenförbrukning per år prel.	antal m3	<input type="text" value="150"/>	kostn /m3	<input type="text" value="30,00 kr"/>	Totalt	<input type="text" value="4 500 kr"/>
Elförbrukning per år prel. beräkn.	antal Kwh	<input type="text" value="6 700"/>	kostn/Kwh	<input type="text" value="1,00 kr"/>	Totalt	<input type="text" value="6 700 kr"/>
Hushålls-El per år prel. beräkn.	antal KWh	<input type="text" value="6 000"/>	kostn/Kwh	<input type="text" value="1,00 kr"/>		<input type="text" value="6 000 kr"/>
Ev annan uppvärmning, Olja gas, fjärrvärme el. dyl.						<input type="text"/>
Sophämtning per år						<input type="text" value="3 500 kr"/>
Försäkring (dock ej lösöre) per år						<input type="text" value="6 000 kr"/>
Underhålls- och reparationskostnader (inga kostnader under de första åren)						<input type="text" value="- kr"/>
Totalt uppskattad driftkostnad per år, kronor						<input type="text" value="26 700 kr"/>
Beräknad driftkostnad per år avrundat till närmsta hundratal kronor:						<input type="text" value="26 700 kr"/>
Kostnad för del i samfällighets-, Väg-, eller tomtägarförening o.dyl. per år						<input type="text"/>

Övriga förutsättningar:

Försäljningskontor: Västra Frölunda
 Hulda Mellgrens gata 11
 421 32 Västra Frölunda

Tel: 010-434 15 52
 Fax:

Datum 2019-02-04

PRELIMINÄR KALKYL FÖR BOENDEKOSTNADER I NYPRODUCERADE SMÅHUS ÅR 2018

Köpare nr 1	Person nr	Ber årslön	Bilformån/år	Antal bidrag	Saljare
Köpare nr 2		Ber årslön	Bilformån/år	Bidrag/år	Adam Kruse

Fastighet ÖLSLANDA 3:39		Kommun Lerum		Hustyp Villa Tingsryd II	
Komm skatt 33,00	BRA p	Byggår 2018	Grundb.besiktn. 2018	Sidobyggnad	

Lån typ	Ränta	Amort	Bind.tid ant. år	Byggkostnad	
				Byggherrek. ansl.avg	2 104 000
Bottenlån 1	1,50%	2,00%	5	Tomtkostnad	734 100
Bottenlån 2	1,50%	2,00%	2	Total prodkostn.	1 250 000
Tillägsslån	6,00%	10,00%	3 mån	Kontantinsats	4 088 100
				Totalt lånebehov	850 000
				Eget arbete, värdering	3 238 100
				Värdering	4 088 100

SAMMANSTÄLLNING FINANSIERING		Upptagna lån	Ränta	Amort	Summa
Bottenlån 1		2 044 050	30 661	40 881	71 542
Bottenlån 2		1 194 050	17 911	23 881	41 792
Totalt bottenlån andel i % av marknadsvärdet	79,21%	3 238 100	48 572	64 762	113 334
Tillägsslån					
Delen eget arbete					
Kontantinsats i %	20,79%	850 000			
Total produktionskostnad		4 088 100	48 572	64 762	113 334
Om totala lån överstiger 4,5 x bruttoinkomsten tillkommer 1% amort.					32 381

OBS! ifylles endast vid tomrätt

Tomtpris: Tomträttsavg %

S:a kronor	145 715
Driftkostnad	26 700
Tomträttsavg.	
Samf./Vägavg.	
Brutto kr	172 415
Skatte reduc	14 571
Netto kr	157 844

Månadskostnad inkl. drift och amortering

Brutto 14 368

Varav amortering - eget sparande - per månad

Netto **13 154**

Kvar att leva på efter skatt, barnbid. och bokostn/mån

8 095

Anmärkning: Skatteberäkning har gjorts med grundavdrag och eventuell bilformån.

20% statlig skatt samt 5% värnsskatt från från resp. brytpunkt.

Allmän pensionsavgift: 7% (med maxbelopp räknat på 8,07% av förhöjt basbelopp.)

Hänsyn har tagits till ändrat "jobbavdrag" för 2017-2018

OBS! Skuldkvoten (4,5xbruttolön) påverkas om köparen har fler bostadslån än ovan i andra fastigheter eller bostadsrätter.

Adam Kruse Kalkyler



OFFERT / AFFÄRSFÖRSLAG TOTALENTREPRENAD INKL GRUND

Vi tackar för Er förfrågan och offererar hus enligt nedanstående specifikationer:

Husmodell	<u>Villa Tingsryd II</u>
Sidobyggnad	_____
Leveransdeklaration	<u>välj ---></u>
Prislista	<u>välj ---></u>
Pris hus i utgångsstandard inkl. moms	<u>2 104 000</u>
Pris sidobyggnad i utgångsstandard inkl. moms	_____
Pris tillval enligt bilaga	_____
Pris schakt och grund	_____
Summa	<u>2 104 000</u>

Vi hoppas att denna offert motsvarar Era önskemål och ser fram emot att välkomna er som kund.
Offerten är giltig i 30 dagar.
Kontakta oss gärna för mer information.

Med vänlig hälsning

SmålandsVillan AB
Västra Frölunda

Adam Kruse

SmålandsVillan AB

Adam Kruse
Hulda Mellgrens gata 11
Västra Frölunda

Telefon
010-434 15 52
070-601 21 63

E-mail
adam.kruse@smalandsvillan.se

Hemsida
www.smalandsvillan.se



2019-02-04

SmålandsVillan

Vårt namn visar att vi har rötterna i den småländska traditionen, vilket betyder att vår mission är att leverera mycket hus för pengarna. Vår idé som hustillverkare är att erbjuda ett mindre antal hustyper med fastställda planlösningar framarbetade av arkitekter med funktionalitet i fokus.

SmålandsVillan ingår i OBOS Sverige AB. I koncernen har det byggts hus sedan 1927. Det finns med andra ord över 80 års erfarenhet av att tillverka hus i vår koncern.

Våra husfabriker ligger i Vrigstad och Sundsvall. Där vi tillverkar våra hus inomhus i fuktfri miljö och med rationella metoder. Torra och varma fabrikslokaler betyder att varken kyla eller regn kan åstadkomma skador eller försinka bygget. Till och med skåp, toaletter, och elektricitet kommer på plats i fabriken. Du garanteras ett friskt hus i en levande miljö.

Våra hus är genomtänkta, välutrustade, energisnåla och fulla av möjligheter att växa i.

SmålandsVillan levererar mycket energisnåla hus, tack vare våra välisolerade väggar och effektiva uppvärmningssystem. Våra hus uppfyller de nya tuffa nya energikraven enligt Boverkets Byggregler, BBR. Vår vanligaste hustyp (Villa Kalmar) förbrukar ca 4700 kWh/år för en normalfamilj i Stockholm med en frånluftsvärmepump (exkl hushållsel).

Tillsammans med vår finansieringspartner Nordea har vi tagit fram Smålandslånet för att du ska känna dig trygg med dina bankfrågor och lån. Du får hjälp av en personlig kontaktperson genom hela processen som är specialist på nyproducerade hus.

När du väljer att köpa ett hus från SmålandVillan väljer du enkelhet och trygghet. Vår byggledare håller kontakten med underentreprenör under byggnationen och lämnar över ett felfritt boende vid slutbesiktning som sker fyra veckor efter leverans.

SmålandsVillan hjälper dig att göra ett stort beslut enkelt.

SmålandsVillan AB

Adam Kruse
Hulda Mellgrens gata 11
Västra Frölunda

Telefon
010-434 15 52
070-601 21 63

E-mail
adam.kruse@smalandsvillan.se

Hemsida

www.smalandsvillan.se



2019-02-04

SmålandsVillan

I inflyttningsfärdigt utförande ingår bland annat:

- Egen byggledare
- 10-årigt konsumentskydd för samtliga utförda arbeten
- 1-årig villabyggarförsäkring
- Golv: Trägolv Ek Home Forte 4-stav till samtliga torra utrymmen
- Våtrumsväggmatta och våtrumsgolvmatta ur Tarketts sortiment enligt lista i badrum och på klädvårdsgolv
- Vedumkök i fullhöjd.
- Energiklassade vitvaror från Bosch
- Garderober/inredning enligt leveransbeskrivning
- Spegelskåp Vedum Basic 600 vit inkl. eluttag och halogentak i badrum
- Tvättbänk Nimo allbänk i klädvård
- ASSA 2002, säkerhetslås på ytterdörrar från NorDan
- Frånluftsvärmepump Nibe F730
- 3-glas isolerruta från Elitfönster
- Effektvägg med 250 mm isolering, u-värde 0,16W/m²K
- Invändig takhöjd över 2,50 m
- Tapeter ur Borosan 3501-3560 till de torra utrymmena
- Utvändig panel är grundoljad och grundmålad
- Vindlucka inkl. stege vid plats för trappa vid 38° och 45° taklutning, lucka i gavelspets vid 27°.
- Släta vita innerdörrar med tröskel i ek. Dörrhandtag matt krom
- Multimediacentral

SmålandsVillan AB

Adam Kruse
Hulda Mellgrens gata 11
Västra Frölunda

Telefon
010-434 15 52
070-601 21 63

E-mail
adam.kruse@smalandsvillan.se

Hemsida
www.smalandsvillan.se

Värdering	4 088 100	
Total produkt kostn	4 088 100	
Kontant eget arb	850 000	20,79%
totalt Erf lån	3 238 100	79,21%
Bottenlån max 85%	3 238 100	79,21%
Tilläggslån	0	0,00%

Belåningsgrad	79,21%
Amortering	2,00%

		lån	rta	amort	summa
Botenlån 1		2 044 050	40 881	40 881	81 762
Botenlån 2		1 194 050	23 881	23 881	47 762
Botenlån totalt	79,21%	3 238 100	64 762	64 762	129 524
Tilläggslån utan pantb		0	0	0	0
Totalt lån		3 238 100	64 762	64 762	129 524
Eget arb		0			
Egen insats		850 000			
Summa		4 088 100	64 762	64 762	129 524