

Upprättad av Helen Hedlund	Köpare OBOS Bostadsutveckling - Helen			Fastighetsbeteckning Franks gata	Datum 2024-12-05
Hustyp Smart 128	Lantlig stil			Kommun Tanum	
KOSTNAD FÖR	Köparens uppgifter	Uppskattat belopp	Säljarens pris/ skriftliga anbud	Anm/specifikation (ev detaljer i bilaga)	Kalkyl- kontroll
Hus i utgångsstandard			3 500 000		
Sidobyggnad					
Tillval och utbyten				Se tillvalslista	
SUMMA				Delsumma	
SÄLJARENS ÅTAGANDE			3 500 000	3 500 000	
Tillkommande material					
Schakt och grund				Enligt Myresjöhus standard	
Montering				Enligt Myresjöhus standard	
Övriga byggnadsarbeten				Enligt Myresjöhus standard	
VVS-installation				Enligt Myresjöhus standard	
El-installation				Enligt Myresjöhus standard	
Målning				Enligt Myresjöhus standard	
Golvbeläggning				Enligt Myresjöhus standard	
Kakel/Klinker				Enligt Myresjöhus standard	
Fiber		35 000		?	
Omlastning					
SUMMA TILLKOMM.				Delsumma	
MATERIAL OCH ARBETE		35 000		35 000	
Tomt kostnad.	995 000			Ink VA	
Lagfart	15 800				
Nybygg. karta, bygglov		65 000			
Gatukostnad					
Anslutning VA		290 000			
Anslutning EL		50 000		Engångskostnad	
Ansl. Fjärrvärme/Gas/Fiber					
Grundundersökning	35 000			Verifiering av markpåkänning	
Byggström		30 000		Buffert	
Reserv. Berg/fyllnadsmassor		100 000		Buffert	
Kontrollansvarig enl. PBL		25 000			
SUMMA				Delsumma	
TOMT OCH AVGIFTER	1 045 800	560 000		1 605 800	
Pantbrev och grav.bevis		93 400			
Räntor o bankavg. rta%	6,00	129 800		OBS! Generell beräkning	
Skattereduc. D:o 30%		-38 900			
SUMMA				Delsumma	
LÅNEKOSTNADER		184 300		184 300	
Uppräkn m h t byggtidp.					
Direkt insatt kapital/kontantdel				Påverkar endast kreditivräntan	
SUMMA				Delsumma	
ÖVRIGT					
TOTALT KRONOR				TOTALKOSTNAD 5 325 100	

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

2024-07-04 (2019-02-05 BP)

SPECIFIKATION ÖVER TILLVAL

[illegible]

SPECIFIKATION ÖVER TILLVAL, UPPDELAT

[illegible]

Försäljningskontor: Uddevalla
S:t Mikaelsgatan 3
451 40 Uddevalla

Tel:0522-66 99 99
Fax:

Datum **2024-12-05**

PRELIMINÄR KALKYL FÖR BOENDEKOSTNADER I NYPRODUCERADE SMÅHUS ÅR 2019

Köpare nr 1	Ber årslön	Bilförmån/år	Antal barn	Säljare
OBOS Bostadsutveckling - Helen				Helen Hedlund
Köpare nr 2	Ber årslön	Bilförmån/år	Bidrag/år	

Fastighet	Kommun	Hustyp
Franks gata	Tanum	Smart 128
Komm skatt	Byggår	Sidobyggnad
33,00	2019	Lantlig stil
BRA p	Grundb.besiktn.	
125,00	2019	

Lån typ	Ränta	Amort	Bind.tid ant. år	Byggekostnad	3 535 000
				Byggherrek. ansl.avg	795 100
Bottenlån 1	1,50%	2,00%		Tomtkostnad	995 000
Bottenlån 2	1,50%	2,00%		Total prodkostn.	5 325 100
Tillägglån 1 inom 90%	6,00%	10,00%		Kontantinsats	550 000
				Totalt lånebehov	4 775 100
				Värdering	5 325 100

SAMMANSTÄLLNING FINANSIERING		Upptagna lån	Ränta	Amort	Summa
Bottenlån 1		2 662 550	39 938	53 251	93 189
Bottenlån 2		1 863 785	27 957	37 276	65 232
Totalt bottenlån andel i % av prod.kostn.	85,00%	4 526 335	67 895	90 527	158 422
Tillägglån	4,67%	248 765	14 926	24 877	39 802
Kontant insats i %	10,33%	550 000			
Total produktionskostnad		5 325 100	82 821	115 403	198 224

Om totala lån överstiger bruttointkomsten med 4,5x tillkommer 1% amort

47 751

OBS! ifylles endast vid tomrätt

Tomtpris: Tomträttsavg %

S:a kronor	245 975
Driftkostnad	30 200
Tomträttsavg.	
Samf./Vägfavg	1 200
Brutto kr	277 375
Skatte reduc	24 846
Netto kr	252 529

Månadskostnad inkl. drift och amortering

Brutto 23 115

Netto 21 044

Varav amortering - eget sparande - per månad

9 617

Kvar att leva på efter skatt, barnbidrag och bokostn/mån

Anmärkning: Skatteberäkning har gjorts med grundavdrag och eventuell bilförmån.

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

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

Ingen fastighetsavgift utgår de första fem åren, därefter ½ fastighetsavgift i fem år till.

Hänsyn har tagits till förhöjt "Jobbavdrag" – även det sk femte steget t.o.m 2017-2018.

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

Preliminär driftkostnad för första året

2024-12-05

Köpare OBOS Bostadsutveckling - Helen	Fastighetsbeteckning och kommun Franks gata Tanum
Upprättad av Helen Hedlund	Hustyp Smart 128

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

Vattenförbrukning per år prel.	antal m3	150	kostn /m3	19,00 kr	Totalt	2 850 kr
Elförbrukning per år prel. beräkn.	antal Kwh	6 200	kostn/Kwh	1,50 kr	Totalt	9 300 kr
Hushålls-El per år prel. beräkn.	antal KWh	4 200	kostn/Kwh	1,50 kr		6 300 kr
Ev annan uppvärmning, Olja gas, fjärrvärme el. dyl.						
Sophämtning per år						4 900 kr
Försäkring (dock ej lösöre) per år						5 000 kr
Underhålls- och reparationskostnader (inga kostnader under de första åren)						- kr
Totalt uppskattad driftkostnad per år, kronor						28 350 kr
Beräknad driftkostnad per år avrundat till närmsta tusental kronor:						29 000 kr
Kostnad för del i samfällighets-, Väg-, eller tomtägarförening o.dyl. per år						1 200 kr
Ort						

Helen Hedlund

Övriga förutsättningar:

ANALYS AV BOENDEKOSTNADER FÖR DE SEX FÖRSTA ÅREN

Köpare 1:	OBOS Bostadsutveckling - H Fastighet:	Franks gata	Byggår:	2 019
Köpare 2:	Kommun:	Tanum	Grundb.bes.	2 019
Säljare:	Helen Hedlund		Bidr. andel	
	Uppskattat taxvärde:	3 993 000	Avtrappn/år	5,70

Hustyp: Smart 128
Sidobyggnad: Lantlig stil
PK/m2 BRÄP: **34 641 kr**
(endast byggkostn inkl moms)

Anmärkning: Amorteringen har antagits lika under de 6 första åren även om serielån ger en något ökande amortering.

14 974

Prognos för boendekostnader år 1 - 6

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Summa
Amortering	115 403	115 403	115 403	115 403	115 403	115 403	692 419
Räntor	82 821	#REFERENS!	#REFERENS!	#REFERENS!	#REFERENS!	#REFERENS!	#####
Driftkostn.	30 200	31 106	32 039	33 000	33 990	35 010	195 346
Fast.skatt						14 974	14 974
Skatteredukt.	-24 846	#REFERENS!	#REFERENS!	#REFERENS!	#REFERENS!	#REFERENS!	#####
Årskostnad	203 578	#REFERENS!	#REFERENS!	#REFERENS!	#REFERENS!	#REFERENS!	#####
Månadskostn	16 965	#REFERENS!	#REFERENS!	#REFERENS!	#REFERENS!	#REFERENS!	
Förändr/mån.		#REFERENS!	#REFERENS!	#REFERENS!	#REFERENS!	#REFERENS!	
Bokost % lön	#####	#REFERENS!	#REFERENS!	#REFERENS!	#REFERENS!	#REFERENS!	

Beräknad ökn. av driftkostn/år.	3,00
Beräknad löneökn./år	4,00

Anm. Bottenlån omplaceras efter fem år.
Fastighetsavgift tillkommer fr.o.m. år sex och utgår med ett indexsuppräknat belopp om ca 7.600:- för år 2015.
De första 5 åren utgår ingen fastighetsavgift, under år 6-10 utgår halv fastighetsavgift och därefter hel.
OBS! att fastighetsskatt kan komma att utgå på det gamla taxeringsvärdet tills ny fastighetsdeklaration inlämnats och fastigheten åsatts ett nytt taxeringsvärde och nytt värdeår. Först då inträder skattefrihet.

