

Upprättad av Helen Hedlund	Köpare OBOS Bostadsutveckling - Helen			Fastighetsbeteckning Kårehogen 1:98	Datum 2025-05-07
Hustyp Smart 100	Sidobyggnad			Kommun Orust	
KOSTNAD FÖR	Köparens uppgifter	Uppskattat belopp	Säljarens pris/ skriftliga anbud	Anm/specifikation (ev detaljer i bilaga)	Kalkyl- kontroll
Hus i utgångsstandard			3 000 000		
Sidobyggnad					
Tillval och utbyten				Se tillvalslista	
SUMMA				Delsumma	
SÄLJARENS ÅTAGANDE			3 000 000	3 000 000	
Tillkommande material					
Schakt och grund				Standard enligt Myresjöhus	
Montering				Standard enligt Myresjöhus	
Övriga byggnadsarbeten				Standard enligt Myresjöhus	
VVS-installation				Standard enligt Myresjöhus	
El-installation				Standard enligt Myresjöhus	
Målning				Standard enligt Myresjöhus	
Golvbeläggning				Standard enligt Myresjöhus	
Kakel/Klinker				Standard enligt Myresjöhus	
Omlastning				Kan ev tillkomma	
Fiber		35 000			
SUMMA TILLKOMM.				Delsumma	
MATERIAL OCH ARBETE		35 000		35 000	
Tomt kostnad.			2 300 000		
Lagfart			35 400		
Nybyggn. karta, bygglov		70 000			
Gatukostnad					
Anslutning VA		240 000			
Anslutning EL		50 000		Engångskostnad	
Ansl. Fjärrvärme/Gas/Fiber					
Grundundersökning				Verifiering av markpåkänning	
Byggström		40 000		Buffert	
Reserv. Berg/fyllnadsmassor		150 000		För grovplanerad tomt	
Kontrollansvarig enl. PBL		25 000			
SUMMA				Delsumma	
TOMT OCH AVGIFTER		575 000	2 335 400	2 910 400	
Pantbrev och grav.bevis		107 500			
Räntor o bankavg. rta% 6,00		157 400		OBS! Generell beräkning	
Skattereduc. D:o 30%		-47 200			
SUMMA				Delsumma	
LÅNEKOSTNADER		217 700		217 700	
Uppräkn m h t byggtidp.					
Direkt insatt kapital/kontantdel				Påverkar endast kreditivräntan	
SUMMA				Delsumma	
ÖVRIGT					
TOTALT KRONOR				TOTALKOSTNAD 6 163 100	

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 **2025-05-07**

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
Kårehogen 1:98	Orust	Smart 100
Komm skatt	Byggår	Sidobyggnad
33,00	2019	

Lån typ	Ränta	Amort	Bind.tid ant. år	Byggkostnad	3 035 000
Bottenlån 1	1,50%	2,00%		Byggherrek. ansl.avg	828 100
Bottenlån 2	1,50%	2,00%		Tomtkostnad	2 300 000
Tillägglån 1 inom 90%	6,00%	10,00%		Total prodkostn.	6 163 100
				Kontantinsats	650 000
				Totalt lånebehov	5 513 100
				Värdering	6 163 100

SAMMANSTÄLLNING FINANSIERING		Upptagna lån	Ränta	Amort	Summa
Bottenlån 1		3 081 550	46 223	61 631	107 854
Bottenlån 2		2 157 085	32 356	43 142	75 498
Totalt bottenlån andel i % av prod.kostn.		85,00%	5 238 635	78 580	104 773
Tillägglån		4,45%	274 465	16 468	27 447
Kontant insats i %		10,55%	650 000		
Total produktionskostnad		6 163 100	95 047	132 219	227 267

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

55 131

OBS! ifylles endast vid tomrätt

Tomtpris: Tomträttsavg %

S:a kronor	282 398
Driftkostnad	30 200
Tomträttsavg.	
Samf./Vägfavg	1 200
Brutto kr	313 798
Skatte reduc	28 514
Netto kr	285 284

Månadskostnad inkl. drift och amortering

Brutto 26 150

Netto 23 774

Varav amortering - eget sparande - per månad

11 018

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

Anmärkning: Skatteberäkning har gjorts med grundavdrag och eventuell bilförmån.

20% statlig skatt samt 5% värnskatt 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

2025-05-07

Köpare OBOS Bostadsutveckling - Helen	Fastighetsbeteckning och kommun Kårehogen 1:98 Orust
Upprättad av Helen Hedlund	Hustyp Smart 100

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.						- kr
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:	Kårehogen 1:98	Byggår:	2 019
Köpare 2:	Kommun:	Orust	Grundb.bes.	2 019
Säljare:	Helen Hedlund		Bidr. andel	
	Uppskattat taxvärde:	4 622 000	Avtrappn/år	5,70

Hustyp: Smart 100

Sidobyggnad:

PK/m2 BRÄP: **30 905 kr**

(endast byggkostn inkl moms)

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

17 333

Prognos för boendekostnader år 1 - 6

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Summa
Amortering	132 219	132 219	132 219	132 219	132 219	132 219	793 315
Räntor	95 047	#REFERENS!	#REFERENS!	#REFERENS!	#REFERENS!	#REFERENS!	#####
Driftkostn.	30 200	31 106	32 039	33 000	33 990	35 010	195 346
Fast.skatt						17 333	17 333
Skatteredukt.	-28 514	#REFERENS!	#REFERENS!	#REFERENS!	#REFERENS!	#REFERENS!	#####
Årskostnad	228 953	#REFERENS!	#REFERENS!	#REFERENS!	#REFERENS!	#REFERENS!	#####
Månadskostn	19 079	#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.