

Upprättad av Tommy Gillberg	Köpare Nösås 1:426.			Fastighetsbeteckning Nösås 1:426	Datum 18-10-05
Hustyp Smart 126	Sidobyggnad ingår ej / tillval			Kommun Stenungsund	
KOSTNAD FÖR	Köparens uppgifter	Uppskattat belopp	Säljarens pris/ skriftliga anbud	Anm/specifikation (ev detaljer i bilaga)	Kalkyl- kontroll
Hus i utgångsstandard			2 567 000	enl offert 2018-10-01	
Sidobyggnad					
Tillval och utbyten				Se tillvalslista	
SUMMA				Delsumma	
SÄLJARENS ÅTAGANDE			2 567 000	2 567 000	
Tillkommande material				ing enl ovan	
Schakt och grund				ing enl ovan	
Montering				ing enl ovan	
Övriga byggnadsarbeten				ing enl ovan	
VVS-installation				ing enl ovan	
El-installation				ing enl ovan	
Målning				utvändig färdigmålning=köpare	
Golvbeläggning				ing enl ovan	
Kakel/Klinker				ing enl ovan	
Byggström under byggtid		20 000			
Omlastning		20 000		pga ej väg 24 m bil/slöp	
SUMMA TILLKOMM.				Delsumma	
MATERIAL OCH ARBETE		40 000		40 000	
Tomt kostnad.		1 850 000			
Lagfart		28 600			
Nybyggn. karta, bygglov		50 000			
Gatukostnad				ingår i tomtpris	
Anslutning VA		180 000			
Anslutning EL	20 000	30 000		fiber + el	
Anslutning Fjärrvärme/Gas				ingår i tomtpris	
Grundundersökning				ingår i tomtpris	
Rivning					
Reserv. Berg/fyllnadsmassor		370 000			
Kontrollansvarig enl. PBL		25 000			
SUMMA				Delsumma	
TOMT OCH AVGIFTER	20 000	2 533 600		2 553 600	
Pantbrev och grav.bevis		800		tillkommer 2 % på lånesumman	
Räntor o bankavg. rta% 2,00		39 800		OBS! Generell beräkning	
Skattereduc. D:o 30%		-11 900			
SUMMA				Delsumma	
LÅNEKOSTNADER		28 700		28 700	
Uppräkn m h t byggtidp.		-57 000		lagf,pantbrev o kreditivkostn ingår EJ	
Direkt insatt kapital/kontantdel				Påverkar endast kreditvräntan	750 000
SUMMA				Delsumma	
ÖVRIGT		-57 000		-57 000	
TOTALT KRONOR				TOTALKOSTNAD	5 132 300

Anm: Angivna belopp, som inte grundas på tecknat kontrakt eller skriftligt anbud, utgör ej ungefärlig prisuppgift enligt konsumenttjänstlagen eller annan lagstiftning.
2018-04-30 BP

SPECIFIKATION ÖVER TILLVAL, UPPDELAT

Upprättad av	Köpare	Fastighetsbeteckning	Datum
Tommy Gillberg	Nösnäs 1:426.	Nösnäs 1:426	18-10-05
Hustyp	Sidobyggnad	Kommun	
Smart 126	ingår ej / tillval	Stenungsund	
BENÄMNING - TILLVAL		Totalpris inkl moms	Byggplatsåtag. exkl moms
TOTALT TILLVAL KRONOR EXKL. MERVÄRDESKATT			
Mervärde skatt 25% på material och arbete			
TOTALT TILLVAL KRONOR INKL. MERVÄRDESKATT			

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

Tel:010-434 13 00

Fax:

Datum

18-10-05

PRELIMINÄR KALKYL FÖR BOENDEKOSTNADER I NYPRODUCERADE SMÅHUS ÅR 2018

Köpare nr 1	Ber årslön	Bilförmån/år	Antal bidrag	Säljare
Nösnäs 1:426.				Tommy Gillberg
Köpare nr 2	Ber årslön	Bilförmån/år	Bidrag/år	

Fastighet	Kommun	Hustyp
Nösnäs 1:426	Stenungsund	Smart 126
Komm skatt	Byggår	Grundb.besiktn.
33,00	2018	2018
BRA p	Sidobyggnad	ingår ej / tillval
125,00		

Lån typ	Ränta	Amort	Bind.tid ant. år	Byggkostnad	2 607 000
Bottenlån 1	1,50%			Byggherrek. ansl.avg	675 300
Bottenlån 2	1,50%			Tomtkostnad	1 850 000
Tillägglån 1 inom 90%	6,00%	10,00%	Rörlig	Total prodkostn.	5 132 300
				Kontantinsats	5 200 000
				Totalt lånebehov	-67 700
				Värdering	5 132 300

SAMMANSTÄLLNING FINANSIERING		Upptagna lån	Ränta	Amort	Summa
Bottenlån 1		-67 700	-1 016		-1 016
Bottenlån 2					
Totalt bottenlån andel i % av prod.kostn.	-1,32%	-67 700	-1 016		-1 016
Tillägglån utan pantbrev					
Kontant insats i %	101,32%	5 200 000			
Total produktionskostnad		5 132 300	-1 016		-1 016

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

OBS! ifylles endast vid tomrätt

Tomtpris:

Tomträttsavg %

S:a kronor	-1 016
Driftkostnad	
Tomträttsavg.	
Samf./Vägfavg	
Brutto kr	-1 016
Skatte reduc	-305
Netto kr	-711

Månadskostnad inkl. drift och amortering

Brutto

-85

Netto

-59

Varav amortering - eget sparande - per månad

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

59

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 det sk "Jobbavdraget" -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

43378

Köpare Nösnäs 1:426.	Fastighetsbeteckning och kommun Nösnäs 1:426 Stenungsund
Upprättad av Tommy Gillberg	Hustyp Smart 126

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

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

Tommy Gillberg

Övriga förutsättningar:

ANALYS AV BOENDEKOSTNADER FÖR DE SEX FÖRSTA ÅREN

Köpare 1:	Nösnäs 1:426.	Fastighet: Nösnäs 1:426	Byggår:	2 018
Köpare 2:		Kommun: Stenungsund	Grundb.bes.	2 018
Säljare:	Tommy Gillberg		Bidr. andel	
		Uppskattat taxvärde: 3 849 000	Avtrappn/år	5,70

Hustyp: Smart 126
 Sidobyggnad: ingår ej / tillval
 PK/m2 BRÄP: 26 258 kr
 (endast byggkostn inkl moms)

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

6 000

Prognos för boendekostnader år 1 - 6

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Summa
Amortering							
Räntor	-1 016	#####	#####	#####	#####	#####	#####
Driftkostn.							
Fast.skatt						6 000	6 000
Skatteredukt.	305	#####	#####	#####	#####	#####	#####
Årskostnad	-711	#####	#####	#####	#####	#####	#####
Månadskostn	-59	#####	#####	#####	#####	#####	
Förändr/mån.		#####	#####	#####	#####	#####	
Bokost % lön	#####	#####	#####	#####	#####	#####	

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 7.500:- 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.