

Dokument i Express Mäklarsystem

Nyheter i 2019.5

2019-11-25



Innehåll

Budförteckning och budförteckning spekulant.....	3
Cashflowkalkyl.....	3
Fastighetsskatt	3
Frågelista mäklarsamfundet	4
Föreningsinformation intern och extern.....	5
Kapitalvinstförändringar	5
Kreditnota	7
Köpekontrakt branschgemensam	7
Köpekontrakt byggnad arrenderad mark.....	7
Likvidavräkning omarbetad.....	7
Objektbeskrivning kommersiella.....	7
Objektbeskrivningar credocs.....	7
Överlåtelseavtal branschgemensamt.....	7

Bilddokument

Nu kan du välja sex bilder i bilddokument.

Budförteckning och budförteckning spekulant

Vi visar nu med två ** om en budgivare stannat. Du kan även redigera villkor i efterhand.

Budförteckning - spekulant

Datum	2019-11-21			
Handläggare	Marie-Louise Bergqvist, tel. 070-3144415, e-post marie-louise.bergqvist@vitec.se			
Objekt	Bostadsrätten till lägenhet nr 66 med adress Adelgatan 7 Ba, 393 50 Kalmar, lgh 1203 i föreningen Brf Talldungen, 8989898-2			
Budgivare	Bud (kr)	Datum	Tid	Noteringar/villkor
AE	1 650 000 *	2019-11-21	13:19:01	
EH	123 456 **	2019-11-21	13:11:50	
GE	1 450 000	2019-11-21	13:08:02	Förutsättning att inflyttning kan ske 1 mars
GE	1 400 000	2019-11-21	10:42:50	Kan redigeras
AE	1 350 000	2019-11-21	10:42:00	
GE	1 400 000	2019-11-21	10:42:50	Kan redigeras
AE	1 350 000	2019-11-21	10:42:00	
AL	1 300 000 **	2019-02-04	08:51:56	
AL	1 250 000	2019-02-04	08:51:44	

*Detta bud är annullerat.

**Budgivare har stannat.

Förteckningen ovan är i överensstämmelse med reglerna om budgivning fastställda av styrelsen för Mäklarsamfundet Bransch i Sverige AB under hösten 2004 (Beslut om regler för budgivning) enligt vilka de

Cashflowkalkyl

Vi har kompletterat dokumentet med fält för kontantinsats och lån.

Fastighetsskatt

Vi har uppdaterat informationsbladen avseende fastighetsskatt för 2020. Beloppen är även uppdaterade i Express i taxeringskortet men kommer att synas först vid årsskiftet.

I de fall du vill göra likvidavräkningar med tillträde nästa år får du tillsvidare göra en manuell beräkning.

De nya beloppen ser du nedan.

Kommunal fastighetsavgift

Fastighetstyp	Värdeår	Fastighetsavgift	Underlag
Småhusenhet med småhus och tillhörande tomtmark (även bostadsbyggnad på lantbruksenhet)	-2009	8 349 kr för varje bostadsbyggnad, eller 0.75% av underlag om det ger en lägre avgift.	Taxerat värde på bostadsbyggnaden och den tillhörande tomtmarken.
	2010-2011	4 174 kr för varje bostadsbyggnad, eller 0.375% av underlaget om det ger en lägre avgift.	Taxerat värde på bostadsbyggnaden och den tillhörande tomtmarken.
	2012-2020	0 kr	(Nybyggda bostäder med värdeår 2006-2011 har hel befrielse från fastighetsavgift i 5 år och därefter halv avgift i 5 år. (Nybyggda bostäder med värdeår 2012 och senare har hel befrielse från fastighetsavgift i 15 år.
Hyreshusenheter, bostäder	-2009	1 429 kr per lägenhet eller 0.3% av Underlaget om det ger en lägre avgift	Taxerat värde på bostadsbyggnaden och den tillhörande tomtmarken
	2010-2011	715 kr per lägenhet eller 0.15% av Underlaget om det ger en lägre Avgift	Taxerat värde på bostadsbyggnaden och den tillhörande tomtmarken
	2012	0 kr	(Nybyggda bostäder med värdeår 2006-2011 har hel befrielse från fastighetsavgift i 5 år och därefter halv avgift i 5 år. (Nybyggda bostäder med värdeår 2012 och senare har hel befrielse från fastighetsavgift i 15 år.

Frågelista mäklarsamfundet

Två nya rader avseende Slutbesked har lagts till under punkt 1 C.

Frågor att besvara om fastigheten:

- 1 a. När förvärvades fastigheten? 1 b. När är byggnaden uppförd?
- 1 c. Finns erforderliga bygglov?
- ☐ Slutbesked finns (bygglovsärenden påbörjade efter den 1 maj 2011).
- ☐ Slutbevis finns (för bygglovsärenden påbörjade före den 1 maj 2011).

Föreningsinformation intern och extern

Dessa två dokument har gjorts om som smartdocs. Det mesta av den information som finns på föreningen överförs men det finns några fält som är nya och kommer att läggas in i föreningskortet längre fram, till exempel Pantsättning sköts av och Avtal skickas till. Tillsvidare får du mata in uppgifterna manuellt.

EKONOMI OCH FÖRVALTNING

Information om månadsavgift	I avgiften ingår värme och vatten.
Ekonomi, planerade avgiftsändringar	Inga avgiftshöjningar
Pantsättningsavgift	Föreningen tar ut en pantsättningsavgift om 450 kr
Pantsättning sköts av	
Avtal skickas till	
..	..

Kapitalvinstförändringar

- Nu finns det nya blanketter för taxeringsår 2020.
- Om du matat in något fel finns det en ny rubrik som heter Validering där du kan härleda felet. Text kan du nu inte begära uppskov om personen bott mindre än ett år på bostaden som säljs.

Grundinformation	Validering	
Såld bostad Ursprungsbostad	Varningskod	Beskrivning
	1000000001	Ingen valbar uppskovstyp KapitalvinstIndata.Saeljare[0].NyttUppskov.Uppskovstyp
Köpt bostad Ersättningsbostad	1000000001	Ingen valbar uppskovstyp KapitalvinstIndata.Saeljare[1].NyttUppskov.Uppskovstyp
Uppskov		
Validering (2)		

- Rättning har gjorts vid uppskov och att det tidigare fanns värdehöjande reparationer med som ett fält vid köp av småhus/ägarlägenhet. Nu finns bara avdrag för ny-till och ombyggnad.
- Inmatning finns nu för näringsdelen på lantbruk och du kan se resultatet på resultatsidan och översiktsutskriften.

Säljare	Objekt	Försäljning	Inköp	Förbättringar
Datum för inköp				
1978-02-01				
Köpeskilling				
2 000 000		varav privatbostad		
Lagfartskostnad				
		varav privatbostad		
Inteckningskostnader				
		varav privatbostad		
Besiktningens kostnad				
		varav privatbostad		
Taxeringsvärde vid inköp				
		varav privatbostad		
Övriga kostnader				
		varav privatbostad		

Säljare	Objekt	Försäljning	Inköp	Förbättringar
Datum för inköp				
Köpeskilling				
		varav privatbostad		
Taxeringsvärde 1952				
		varav privatbostad		

- Till nästa release kommer även värdeminskningssavdrag att kunna tas med i beräkningen.
- Framöver kommer samma funktion för Kommersiell försäljning.

Kreditnota

Kreditnota ingår nu i uppräknig av fakturanummer.

Köpekontrakt branschgemensam

- Rättning har gjorts av att om man tog bort de två nedersta stycken i paragrafen om kontraktsbrott så försvann hela paragrafen..
- Ny tilläggsparagraf Bygglov har lagts till
"Det är en förutsättning för detta köp att Köparen senast [DATUM 1], genom ett lagakraftvunnet beslut, erhållit positivt beslut om bygglov [i enlighet med bifogad ansökan/annan specifikation så långt sådan är möjlig att göra]. Köparen ska omgående ansöka om sådant bygglov. Köpet ska återgå om denna förutsättning inte i rätt tid uppfylls och köparen senast [DATUM 2] begär att köpet ska återgå. Begäran om återgång ska inom angiven tid skriftligen framställas till säljaren. Återgår köpet, ska betald handpenning återbetalas till köparen utan skadeståndsskyldighet för någon av parterna."
- Det är nu stort F i Fastighet genomgående i dokumentet.

Köpekontrakt byggnad arrenderad mark

Rättning har gjorts av felet med att det inte gick att ta bort skriftliga meddelanden.

Likvidavräkning omarbetad

Nästa år är det skottår. Antal dagar som den kommunala avgiften beräknas på tar nu hänsyn till detta.

Objektbeskrivning kommersiella

Har kompletterats med Beskrivning för byggnad + kommentar och area uppgifter.

Objektbeskrivningar credocs

Har kompletterats med kommentar till areakälla.

Överlåtelseavtal branschgemensamt

Ny alternativ text har lagts till vid § om medlemskap.

"Eftersom Köparen redan är medlem i bostadsrättsföreningen är föreningens beslut om beviljat medlemskap i bostadsrättsföreningen inte en förutsättning för att detta köp ska bli bindande. Köparen behöver därför inte ansöka om medlemskap i bostadsrättsföreningen."

Säljaren ska omgående ansöka om utträde ur bostadsrättsföreningen."