

Brf Banjogatan 1-37

Informationskväll 2025-05-19

Karlstad Marimban 1 & Vibrafonen 1



Karlstad 2025-05-19

3

Restate

Jonny Öhlander

Louise Rasmussen (föräldraledig)

Styrelse Brf Banjogatan 1-37

Henrik Sandberg, ordf.

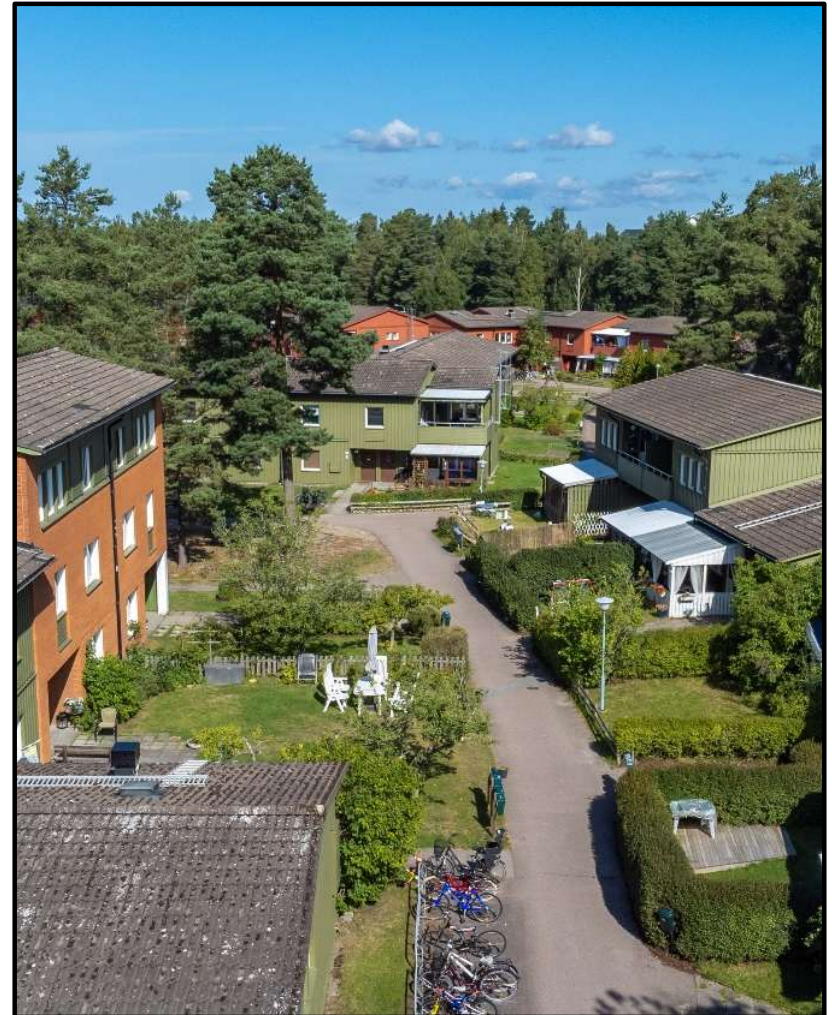
Banjogatan 37 A

Tine Ahlin Alenstad

Banjogatan 7 D

Berit Kessler

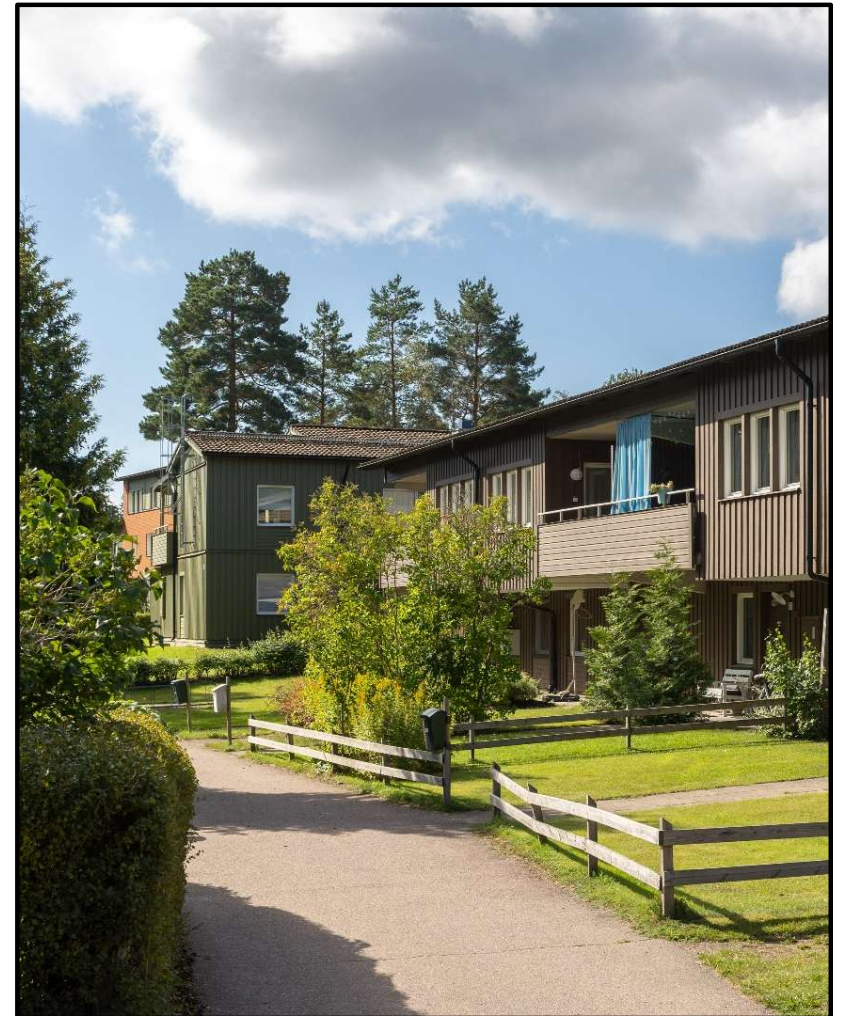
Banjogatan 1 H



Agenda

4

- ▲ Sedan vi sågs senast
- ▲ Hembudet – så fungerar det
- ▲ Vad kommer det att kosta?
 - Den nya ekonomiska planen
 - Marknadsvärden & priser
 - Boendekostnad
- ▲ Att söka bolån vid en ombildning
- ▲ Kommande steg
- ▲ Frågestund



Sedan vi sågs senast

5

- ✓ Röstades ja på köpstämman 30 maj 2023 – fullföljdes ej
- ✓ Karlstadshuset lade försäljningen på is – oroligt marknadsläge
- ✓ Stiftelsen har hittat en köpare och avtalat om ett pris – köper inte föreningen så köper denne aktör
- ✓ Brev till alla nuvarande hyresgäster om en ny chans till ombildning
- ✓ Uppdatering lägenhetsvärderingar – Fastighetsbyrån i Karlstad
- ✓ Uppdaterat besiktningsprotokoll inklusive 50-årig UH-plan (nytt lagkrav)
- ✓ Uppdaterade offerter för förvaltning och försäkring
- ✓ Upprättat en ny ekonomisk plan – bättre villkor!
- ✓ Ekonomiska planen granskade och intygsgivna av intygsgivare från myndigheten Boverket

Hembudet – så fungerar det

7

- ⚠ Föreningen registrerade efter det senaste försöket en intresseanmälan hos Lantmäteriet
- ⚠ Förhindrar Karlstadshus att sälja till någon annan utan att först ge föreningen en ny chans till ombildning (hembud)
- ⚠ Civilrättsligt hembud tecknades med stiftelsen i mitten av mars
- ⚠ Köper inte bostadsrättsföreningen husen nu så kommer en annan aktör att köpa husen
- ⚠ Föreningen ska senast den 15 juni meddela om man vill genomföra en ombildning
- ⚠ Tillträde senast den 15 september – annars säljs husen
- ⚠ Valet står nu mellan att få en helt ny hyresvärd eller att köpa din bostad till väldigt goda villkor!

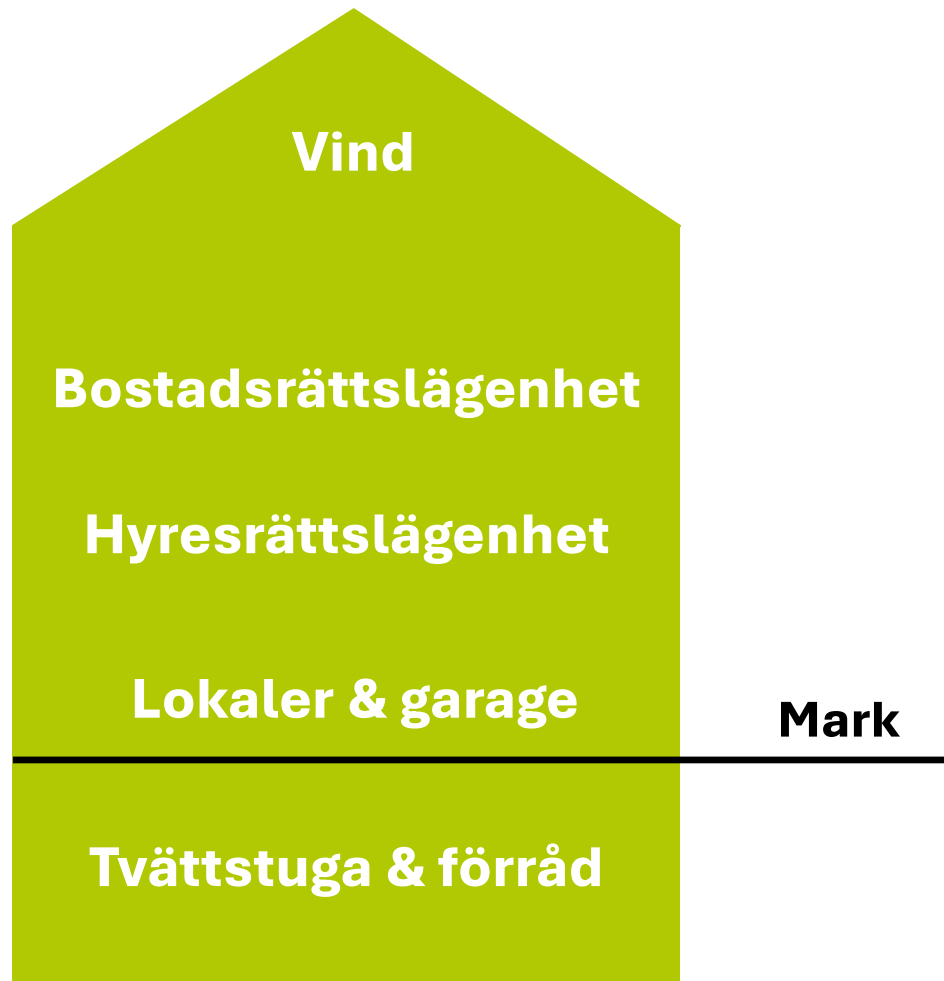
Vad kommer det att kosta?

- den nya ekonomiska planen



Vad är det föreningen köper?

9



Förvärvskostnad

Pris på fastigheterna

Lagfart

Kostnad för pantbrev

Renoveringsfond

Ombildningskostnader

Förvärvskostnad

Finansiering av förvärvskostnad

Medlemsinsatser

Föreningslån

Finansiering förvärvskostnad

Uppdaterad besiktning

10

PUNKT	AVSER	BELOPP ÅR 1-3 (2025-2027)	BELOPP ÅR 4-10 (2028-2034)
6.1	Byggnad		
6.1a	Mark/grundläggning		
6.1c	Fasader		3 300 000 kr
6.1d	Tak/takavvattning/takterrasser		8 500 000 kr
6.1e	Balkonger		
6.1f	Fönster/fönsterdörrar		
6.1g	Gemensamma utrymmen	160 000 kr	140 000 kr
6.1h	Lägenheter	60 000 kr	
6.1i	Lokaler (garagedörrar)		
6.2a	Värmeproduktion		
6.2b	Värmedistribubtion	10 000 kr	
6.2c	Avlopp/vatten (spolning)	150 000 kr	150 000 kr
6.2d	Ventilation	150 000 kr	150 000 kr
6.3	Elinstallationer		
		530 000 kr	12 240 000 kr
		TOTALT ÅR 1-10:	12 770 000 kr

Förvärvskostnad

12

Köpeskilling Karlstad Marimban 1 & Vibrafonen 1	87 634 000 kr
Lagfart, paketerings- och juristkostnader	1 100 000 kr
Pantbrevskostnad	955 000 kr
Ombildningskostnader	3 286 275 kr
Uppläggningsavgift föreningslån	40 000 kr
Renoveringsfond	12 770 000 kr
Kassa och reserv	225 000 kr
Summa förvärvskostnad inkl. fond, kassa och reserv	106 010 275 kr

Finansieringsplan

13

Insatser	34 942 500 kr
Föreningslån	71 067 775 kr
Summa finansiering	106 010 275 kr

Antagen anslutningsgrad (insatser)	65%	46 av 70 lgh
------------------------------------	-----	--------------

Föreningens årliga kostnader

14

Driftskostnader	3 088 000 kr
Räntekostnader (3,50%)	2 487 372 kr
Kommunal fastighetsavgift	135 240 kr
Avskrivning & avsättning (amortering 1,00%)*	710 678 kr
Summa kostnader	6 421 290 kr

* Ökar föreningens tillgångar/minskar lånet (ca 1% av lånet per år)

Föreningens årliga intäkter

15

Hyresintäkter bostäder	2 866 744 kr
Hyresintäkter p-platser	64 000 kr
Hyresintäkter garage	255 024 kr
Årsavgifter medlemmar	3 235 522 kr
Summa intäkter	6 421 290 kr

Förvärvskostnad – till BRF

17

Köpeskilling Karlstad Marimban 1 & Vibrafonen 1	87 634 000 kr
Lagfart, paketerings- och juristkostnader	1 100 000 kr
Pantbrevskostnad	955 000 kr
Ombildningskostnader	3 286 275 kr
Uppläggningsavgift föreningslån	40 000 kr
Renoveringsfond	12 770 000 kr
Kassa och reserv	225 000 kr
Summa fond, kassa och reserv	12 995 000 kr
<i>Andel total förvärvskostnad</i>	<i>12%</i>

Kostnader som tillkommer BRF

18

Driftskostnader	3 088 000 kr
Räntekostnader (3,50%)	2 487 372 kr
Kommunal fastighetsavgift	135 240 kr
Avskrivning & avsättning (amortering 1,00%)*	710 678 kr
Summa kostnader	710 678 kr
<i>Andel av kostnader</i>	<i>11%</i>

* Ökar föreningens tillgångar/minskar lånet (ca 1% av lånet per år)

Marknadsvärde & boendekostnad



Fastighetsbyrån Karlstad

20



André Byström

Fastighetsmäklare

Telefon 0733-548 639

E-post andre.bystrom@fastighetsbyran.se



Ellen Larsson

Fastighetsmäklare

Telefon 070-618 52 08

E-post ellen.larsson@fastighetsbyran.se

Marknadsvärden samt priser på lägenheterna vid ombildning

21

Lägenhet 2 ROK, 63 m²

Marknadsvärde*	1 050 000 kr
Insats (pris vid ombildning)	630 000 kr
Rabatt/vinst	420 000 kr
<i>Andel marknadsvärde</i>	60%

Lägenhet 4 ROK, 101 m²

Marknadsvärde*	1 312 500 kr
Insats (pris vid ombildning)	787 500 kr
Rabatt/vinst	525 000 kr
<i>Andel marknadsvärde</i>	60%

Lägenhet 6 ROK, 131 m²

Marknadsvärde*	1 550 000 kr
Insats (pris vid ombildning)	930 000 kr
Rabatt/vinst	620 000 kr
<i>Andel marknadsvärde</i>	60%

* **OBS:** Insatser och marknadsvärden är exempel & ungefärliga

Månadskostnad – exempel

22

Yta	Typ	Insats (prel.)	Månadsavgift*	Ränta (3,50%)	Skattereduktion	Månadskostnad (exkl. amort.)	Hyra 2025	Relativt hyra idag* (exkl. amort.)	Skillnad
63 m ²	2 rok	630 000 kr	4 015 kr	1 838 kr	- 551 kr	5 301 kr	7 323 kr	- 2 022 kr	-28%
101 m ²	4 rok	787 500 kr	6 437 kr	2 297 kr	- 689 kr	8 045 kr	10 340 kr	- 2 295 kr	-22%
131 m ²	6 rok	930 000 kr	8 349 kr	2 713 kr	- 814 kr	10 248 kr	13 460 kr	- 3 212 kr	-24%

Amortering 1-2% av lånet tillkommer. Detta är ett sparande, ingen kostnad.

Insats	=	Ditt pris för lägenheten (100% belåning)
Årsavgift	=	Avi från bostadsrättsföreningen, istället för hyra
Ränta	=	Avi från banken. Om du lånar till hela insatsen med en ränta på 3,50%, varav 30% kan dras av från den skatt du betalar. Jämkas per månad eller i deklarationen.
Månadskostnad	=	Kan jämföras med dagens hyra.

Att söka bolån

- lite speciellt vid en ombildning



Söka bolån vid ombildning

24

- ▲ Du har möjlighet att **låna hela insatsen**
- ▲ På grund av den låga belåningsgraden krävs vanligtvis **ingen kontantinsats**
- ▲ Banken vet att **lägenheten är värd mer än vad ni betalar** för den
- ▲ Bankerna lånar normalt ut upp till **ca 5-6 gånger hushållets inkomst** före skatt
- ▲ Bara för att en bank säger nej så gör inte alla det – **våga fråga**
- ▲ Prata med nära och kära!

Söka bolån vid ombildning

31

Pris och kostnader för bostaden

Vad är det för typ av bostad du vill köpa?

- ☐ Villa
- ☒ Bostadsrätt

Uppskattat pris på bostaden ?

1 050 000 kr

← Marknadsvärde (värdering)

Kontantinsats ?

420 000 kr

← Övervärde (marknadsvärde - insats)

Minst 15 % av bostadens pris.

Uppskattad avgift ?

4 015 kr/mån

← Månadsavgift (ekonomisk plan)

Den avgift du betalar till föreningen varje månad. Kostnader för el, parkering och liknande ingår inte i månadsavgiften.

Exempel: 2 ROK, 63 m²

- Pris/insats: 630 000 kr
- Marknadsvärde: 1 050 000 kr
- Övervärde/vinst: 420 000 kr
- Rabatt: 40%



Kommande steg

32

- ▲ Personliga brev delas ut
- ▲ Söka bolån privat
- ▲ Skicka in svarsblankett
- medföljer personligt brev
- ▲ Anta hembud – senast 15 juni
- ▲ Tillträda – senast 15 september
- ▲ Fantastisk möjlighet,
men förutsätter ert intresse



Personliga brevet

33

- 📌 Personligt brev
- 📌 Ekonomisk plan
- 📌 Marknadsvärdering
- 📌 Svarsblankett

Bostadsrättsföreningen Banjogatan 1-37 Lgh EP: 67 (4 rum och kök, 101 m²)
Adress: Banjogatan 37 A

SVARSBLANKETT
Underlag för upplåtelseavtal mellan dig och bostadsrättsföreningen

☐ Jag vill köpa min lägenhet med bostadsrätt

Jag gör följande ägarfördelning:

	Ägarandel	Namn	Personnummer
Köpare 1			
		Adress	Postadress
Köpare 2		Namn	Personnummer
		Adress	Postadress

Ägarfördelningen ovan ska godkännas genom underskrift av kontraktssinnehavare.
När lägenheten upplåts som bostadsrätt upphör hyresavtalet i alla delar.

Medgivande
Undertecknade önskar härmed att min kreditgivare informerar bostadsrättsföreningens ombud, Restate AB, org.nr 506560-5005. Medgivandet avser uppgift om beviljat lån och utbetalningsridpunkt för erläggande av insats och eventuell upplåtelseavgift avseende min blivande bostadsrätt som upplåten avser.

☐ Jag vill fortsätta hyra ☐ Jag funderar på att byta min lägenhet

Ort och datum _____

Henrik Sandberg _____

Telefonnummer _____ E-postadress _____

☐ Jag betalar kontant via insättning ☐ Jag lånar via bank

Min bankkontakt på: _____

Bank _____

Namn _____

E-postadress _____

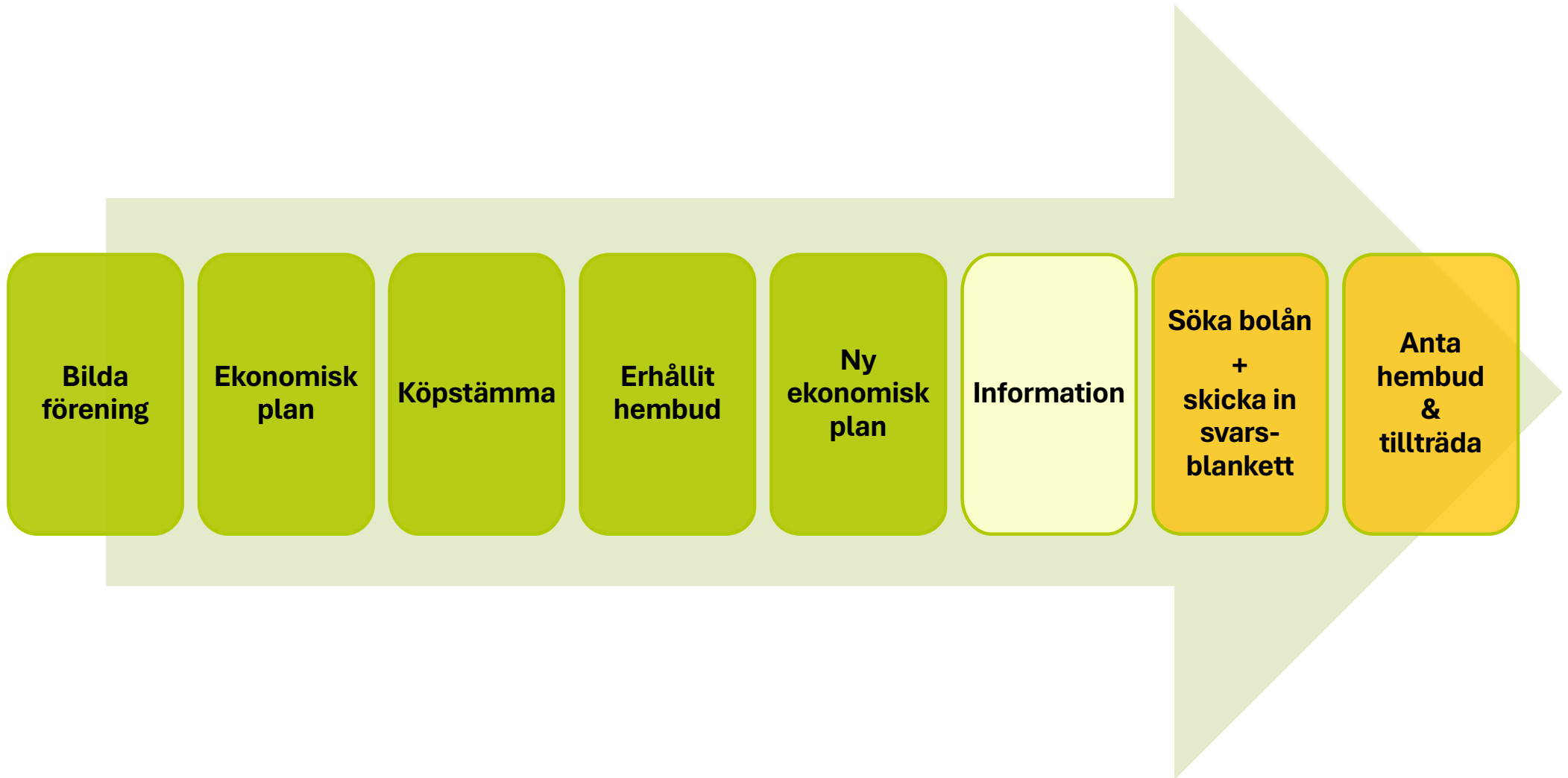
Telefon _____

Dina personuppgifter
Genom undertecknande av denna handling godkänner du att Restate behandlar de personuppgifter du lämnar till Restate. Eventuell lagring och databehandling sker enligt dataskyddsförordningen och Restates dataskyddspolicy. Mer information om Restates behandling av personuppgifter och dina rättigheter enligt dataskyddsförordningen hittar du på <https://www.restate.se/om-oss/dina-personuppgifter>.

Vik ihop och posta – alternativt kontakta Restate för elektronisk version att signera med BankID

Processen framöver

35



Tack för visat intresse!

38

Kontakta oss vid alla typer av frågor!



Louise Rasmussen

Telefon 08-402 10 26

E-post louise@restate.se



Jonny Öhlander

Telefon 08-402 10 21

E-post jonny@restate.se

Se även föreningens hemsida

www.brfbanjogatan.se