



Husbygggarboken



Att bygga hus är nog den största investering man gör i livet. Själva huset är bara en del av projektet, det är många andra kostnader som du behöver ha koll på. Genom att bygga ett monteringsfärdigt hus och göra vissa delar själv kan du sänka kostnaderna.

Finansiering

Gör en budget!

Börja med att göra en budget för husbygget. Gå igenom hur din ekonomi ser ut och vilka möjligheter som finns. Tänk på att tomtens läge i hög grad styr lånebeloppet. Banken är villigare att låna ut pengar till ett expansivt område.

Lånelöfte

Kontakta din bank och boka tid för en genomgång. Väl på banken görs en hushållskalkyl med familjens samlade inkomster och utgifter. Kalkylen blir ett underlag för hur stort belopp man kan låna, det kallas för lånelöfte.

Eget kapital – din insats

Normalt kräver banken att du själv betalar minst 15 % av marknadsvärdet. Ju mer du själv betalar, desto mer sänker du din boendekostnad.

Produktionskostnadskalkyl

Produktionskostnadskalkylen görs av oss i samråd med dig. Den ligger som underlag för byggnadskrediten som sedan tecknas på banken. Tänk på att en produktionskostnadskalkyl inte är en offert, utan ger en fingervisning om hur mycket husbygget kommer att kosta. Kostnader för färdigställande av tomten (gräsmatta, terrass, läggning av

marktegel och planteringar mm) är vanligtvis inte med i produktionskostnadskalkylen. Därför kan det vara bra att ha en plan för hur detta också ska finansieras.

Byggnadskredit

Byggnadskrediten fungerar som ett checkkonto, du betalar ränta på den del du nyttjar. Dock är räntan något högre än på ett vanligt villalån. Huset värderas när det är färdigtställt och byggnadskrediten omvandlas till vanliga villalån.

Bolån

Ett bolån består av två delar: bottenlån och topplån. Bottenlånet består vanligtvis av 75% av marknadsvärdet, vissa banker och på vissa marknader kan delen av bottenlånet omfatta hela 85% av marknadsvärdet. Räntan på bottenlånet kan vara fast eller rörlig eller en kombination av dessa. Behöver du låna utöver bottenlånet blir det ett topplån. Vanligtvis är det upp till 85% av marknadsvärdet och lånet har rörlig ränta.



Innan husleveransen

Innan själva husleveransen kommer på plats krävs några olika kostnader och moment. Vissa av dessa avgifter är relativt fasta och påverkas inte nämnvärt beroende på hur litet eller stort man man bygger eller vilken hustillverkare som man anlitar.

Tomt

Tomter erbjuds av mäklare, kommun och privatpersoner. Lantbrukare på landsbygden kan ibland erbjuda lämplig mark till försäljning. Många hustillverkare köper upp tomter som du får köpa under förutsättning att du köper ditt hus från dem - enkelt men ofta dyrt i slutändan.

Kolla att tomten har en egen beteckning, dvs att den är avstyckad. Undersök att tomten har förhandsbesked om bygglov innan du köper den

Ta reda markförhållandena på tomten, kan det bli dyra och omfattande markarbeten?

Ta reda på om det finns eventuella begränsningar för byggnation på tomten. Det kan vara bygghöjd eller maximal byggyta mm

Ett högt tomtpris ger en högre boendekostnad men kan vara ett tecken ett attraktivt läge som på sikt ger en bra andrahandsmarknad.



Anslutningar

Kostnad för elanslutning till tomten bestäms av energibolaget.

Till en kommunal tomt har kommunen fasta avgifter för vatten och avloppsanslutningar.

Ligger tomten utanför det kommunala vatten- och avloppsnätet krävs eget vatten och trekammarbrunn för avlopp.

Bygglov

Priser för bygglov, bygganmälan och utsättning bestäms av respektive kommun och kan variera beroende på var i landet man bygger.

Byggherrekostnader

När man bygger nytt hus måste en kontrollansvarig utses. Kommunen har vanligtvis listor på godkända personer som är kontrollansvariga. Arvodet bestäms individuellt och beroende på hur tjänsten nyttjas.

Tänk på att den kontrollansvariges uppgift är att upprätta en kontrollplan över husbygget. Kontrollplanen innehåller de kontroller och dokumentationer som krävs för att myndigheternas krav på byggnaden är uppfyllda. Alltså har den inget med själva kvaliteten, husleveransen eller konstruktionen att göra.

Om du som huskund önskar mer kvalitetsuppföljning kan du köpa detta av en fristående besiktningsman.

En byggfelsförsäkring med färdigställande garanti krävs också för den som bygger nytt. Denna försäkring kan tecknas antingen hos en hustillverkare eller genom ett försäkringsbolag, denna krävs för att man ska få bygga hus idag.

Räntor och bankavgifter hör också till byggherrekostnader. Om tomten sedan tidigare inte varit belånad krävs pantbrev. Kostnaden för pantbrev är dels en

procentsats på beloppet men även en fast expeditionsavgift.



Markarbeten

Kostnaderna för markarbeten varierar beroende på hur tomten ser ut och kan vara väldigt svår att bedöma. Det är vanligt att man här gör felaktiga kostnadsuppskattningar. Ta gärna hjälp av en kunnig entreprenör för kostnadsbedömning.

Ett annat bra sätt kan vara att få tips och råd från någon som byggt i närheten på en likvärdig tomt.



Grund och grundarbeten

Priserna för en grund varierar beroende på var i landet man bygger, ett riktpreis kan ligga på mellan 1 700-2 200 kr per kvadratmeter. Tänk på att måttet på grunden är utvändigt mått på huset. Grundritningen ingår i vår husleverans.

Till arbetet med grunden hör också mindre begränsade markarbeten, t ex höjjustering och avjämning. De flesta anlitar en markentreprenör till grundläggningen men för den som har kunskap och erfarenhet kan man göra arbetet i egen regi.

Pris på husleveransen

Eftersom vi inte jobbar med typhus eller färdiga husmodeller så har vi inte heller någon prislista på våra hus. Däremot har vi prisexempel på hus vi byggt och

kvadratmeterpriser som ger en prisindikation på vad en husleverans kan kosta. Dessa priser hittar du i vårt prisblad.

Generellt kan man säga att dessa två faktorer påverkar husets pris:

Storleken - ju större hus man bygger desto lägre kvadratmeterpris eftersom många fasta kostnader slås ut på en större yta.

Utformning - ju enklare form på huset desto lägre kostnad. Ett enkelt rektangulärt hus är billigare att bygga än ett hus med vinklar, vrår och takkupor.

Offerten

Som ett sista led innan husköpet kommer offerten. Vi på Villa Varm tycker att den är en viktig del i husköpet och därför lägger vi ned stort arbete på att ta fram den. Våra kunder upplever våra husoffertor som tydliga och lätta att förstå.

Detta ingår i vår offert

- ✓ Specifikation av hela leveransen med ett fast pris, inklusive frakt och stomresning. Vår leveransbeskrivning ligger som grund.
- ✓ Ritningar/skisser. Utförlig ritning alternativt skiss, beroende på graden av kundanpassning.
- ✓ En interaktiv 3D-ritning av huset på DVD-skiva.
- ✓ Sektionsritning - visar genom ett tvärsnitt på huset hur det är uppbyggt.
- ✓ Mitt Villa Varm - vår tillvalslista.

Viktigt att tänka på

Det är viktigt att du som kund har tagit reda på så mycket som möjligt om hur du vill ha ditt hus innan offerten tas fram, då slipper man tillägg eller ändringar längre fram.

Gå igenom leveransbeskrivningen så att du verkligen vet vad du köper. Leveransbeskrivningen ligger också som grund för offerten och därför måste du som kund ha koll på vad som ingår.

Vår leveransbeskrivning är tydlig och uppdelad i både vad som ingår och inte ingår.



Så väljer du din hustillverkare

På husmarknaden finns det ett stort antal aktörer. Man kan sortera in de olika hustillverkarna och husleverantörerna i olika grupper, beroende på hur husen levereras. Ditt val av hustillverkare blir lättare om du i ett tidigt skede vet på vilket sätt du vill bygga hus!

Olika grupper av hustillverkare:

- Materialleverans med eller utan montering där huset byggs klart på plats. Ett tveksamt alternativ, varför betala så mycket för att slippa kapa brädorna? Vi tycker att

man då lika gärna kan bygga ett lösvirkeshus helt i egen regi.

- Fabriksproducerat ytterskal med eller utan montering. Inget övrigt material ingår. Svårt att veta vad slutsumman kommer att bli. Gränsen mellan vad som ingår och inte kan vara otydlig.
- Villa Varm - komplett monteringsfärdigt och stomrest hus till fast pris. Tillverkat inomhus i fabrik skyddat från väder och vind. Huset kommer snabbt upp under tak och arbetet med invändiga snickerier kan börja. Tydligt vad som ingår i leveransen och kunden kan själv påverka byggprocessen.
- Delad entreprenad genom hussäljare. Du köper huset genom en säljare som håller i byggprocessen. Säljaren upphandlar arbetet med lokala entreprenörer. Påminner om en totalentreprenad. Givetvis ska säljaren ha ersättning för arbetet med samordningen.
- Totalentreprenad - helt nyckelfärdigt. Som huskund har du bara en avtalspart och du behöver inte göra något själv. Denna form av att bygga erbjuds inte av alla hustillverkare och inte heller i hela landet. Det finns hustillverkare som skrämmer kunder till att köpa på totalentreprenad, trots att det finns nackdelar - priset är kanske den största.

Kolla upp hustillverkaren

Välja en hustillverkare med gott rykte och sunda finanser! Allt för många råkar ut för att husleverantören går i konkurs och man står kvar med ett halvfärdigt hus helt utan garantier.

- Kolla upp hustillverkaren som du tänker bygga med.
- Läs och diskutera på olika forum på internet, tag referenser och prata med någon som tidigare byggt med husleverantören.
- Titta på husföretagets historik. Hur länge har företaget funnits?
- Ta noggrant reda på vad som egentligen ingår i leveransen, inte bara materialet utan också vilket arbete som utförs.



Bygg Villa Varm istället för ett lösvirkeshus!

Många tror att ett lösvirkeshus är ett billigt alternativ vid första anblicken. Men det finns en hel del osäkerheter som man kanske inte har räknat med. Priset är inte fast och du kan få svårt att få en bild av vad hela projektet kommer att kosta. Väder och vind påverkar bygget och det finns risk för fukt i konstruktionen. Med ett stomrest monteringsfärdighus har du ett fast pris och ett snabbt uppmonterat tryggt hus.

Rejäl konstruktion och hög kvalitet

En Villa Varm kund drar nytta av vårt rejäla och välisolerade utförande och genomgående högkvalitativa material i alla delar. (Lösvirkeshus byggs i allmänhet

enligt standard med 21-24 cm vägg tjocklek och ingjuten golvvärme) Villa Varms uppmonterade hus erbjuder nästan samma flexibilitet som lösvirkeshus. Att få hjälp att tänka efter före spar mycket tid och pengar. När man köper ett uppmonterat hus av Villa Varm får du detta på köpet.



Byggt inomhus i torr miljö

Huset byggs inomhus i torra och optimalt ordnade förhållanden. De färdiga delarna lagras i förråd innan leverans och transporteras torrt på täckt lastbil. Huset sätts under tak på 1-2 dagar. Därefter är det regnskyddat och det är möjligt att låsa in sina verktyg och övrigt byggmaterial. Ett torrt hus är ett friskt hus.

Vi levererar allt byggmaterial fritt till byggplats, allt finns med i rätt mängd. Materialet levereras inte på samma gång utan kommer löpande i den takt det ska monteras, smidigt och problemfritt för dig som kund. Man behöver inte åka och hämta något, detta spar mer tid och pengar än man tror.

Vi har alltid samma montörer som reser alla våra hus runt om i Sverige. Våra norrbottniska montörer från Piteå är mycket kunniga, erfarna och kostnadseffektiva. En vid första anblicken billigare lösning, som många andra hustillverkare väljer, är att anlita lokala snickare. Vi menar att denna lösning kan bli dyrare eftersom hantverkarna inte är vana och saknar erfarenhet av just den husvarianten. Med våra montörer vet vi att allt blir monterat rätt, en trygghet för både oss och dig som kund.

Fullständig dokumentation

Huset projekteras i detalj innan det tillverkas och levereras. Alla handlingar som rör huset samt installationer såsom el, VVS, grund och ventilation ritas upp. Förutom rena installationsanvisningar får du kompletta och tydliga underlag för anbudsförfrågningar som förenklar din upphandling av alla tillhörande entreprenader. Man behöver alltså inte vara sakkunnig i detta, bara lämna dessa handlingar till entreprenören för att få jobbet utfört.

Små byggfirmor brukar ofta bygga med en otydlig liten bygglovsritning som enda underlag, inget mer. Hur ska du då kunna påvisa ett fel vid en eventuell konflikt?

Som kund hos Villa Varm får du veta exakt vad du får när du köper hus av oss. Vi har tydliga handlingar som beskriver exakt hur huset kommer att se ut, bestå av samt omfattningen av vårt arbete. Att lämna detaljerna godtyckligt vilket är vanligt då små byggfirmor inte har varken resurser eller den kunskap som krävs för att dokumentera ett husbygge. De löser saker och ting på plats och ibland måste de göras om, man vet inte vad man får. Otydliga eller i värsta fall obefintliga avtal är ofta grunden till konflikt.

Tryggt husköp med fast pris

Villa Varm står för klara besked och vi är ett stabilt husföretag. Våra betalningsvillkor är förmånliga. Du får ett fast pris på husleveransen inklusive husmontering och frakt. Vi har levererat hus ända sedan slutet av 60-talet. Dagens utförande introducerade vi första gången 1984, med andra ord en väl beprövad konstruktion som skapat trygghet för våra kunder i över 40 år.



Bygg Villa Varm istället för ett nyckelfärdigt hus!

Det som i folkmun kallas ett nyckelfärdigt hus skiljer sig mycket från husföretag till husföretag. Grundtanken med att köpa ett nyckelfärdigt hus är att det bara ska vara att flytta in, precis som i en lägenhet: Tapetserat, målat, kaklat och klinkrat - klart, helt enkelt!

Att köpa sitt hus helt nyckelfärdigt är oftast det dyraste sättet. Detta behöver inte betyda att det är dåligt men man har prioriterat annat än att försöka få ner kostnaden på sitt hus.

Prata med oss direkt

Vid köp av nyckelfärdigt hus behöver du bara prata med ett företag - enkelt! En sanning med modifikation, husleverantören har sina återförsäljare som ofta är egna bolag. Om du vill göra

någon förändring kan det vara besvärligt att veta vem man ska prata med; leverantören, dess ombud eller av ombudet inhyrd entreprenör.

Köper du ett stomrest hus från Villa Varm ringer du direkt till oss om du vill göra någon förändring eller har några frågor. Vi är kända för vår service och engagemang. Inte så konstigt att vi har Sveriges nöjdaste huskunder!

Spara pengar - bygg färdigt själv

Att köpa ett stomrest monteringsfärdigt hus är oftast det billigaste alternativet sett till vad du får för pengarna. Nyckelfärdigt är i de flesta fall dyrast, normalt debiterar samordnaren 10 – 15% i entreprenadtillägg för att täcka sina kostnader för samordningen.



Stor flexibilitet och valfrihet för dig

Vid köp av nyckelfärdigt hus måste man veta exakt hur varenda detalj i huset ska se ut redan innan bygget körs igång, svårt att göra ändringar eller komma med egna idéer.

Om man har synpunkter på hur kakelplattorna ska sitta och du köpt ett nyckelfärdigt hus måste du gå via ombudet istället för att prata med plattläggaren direkt. Tilläggstjänster och utföranden beställda genom ombud utöver det som är överenskommet kan

ibland leda till oönskade missförstånd och tvister.

Köper du ett monteringsfärdigt hus från Villa Varm kan du själv påverka den totala produktionskostnaden i positiv riktning, även under projektets gång. Om du i ett senare skede vill göra en del jobb själv kan du göra det. Vid köp av nyckelfärdigt kan det vara svårt att få möjlighet till detta.

Ditt hus - ditt engagemang

När man varit delaktig i sitt husprojekt på ett handgripligt sätt ger det inte bara kunskap och trygghet om husets uppbyggnad utan också en extraordinär känsla av stolthet och hemtrevnad. Steget kommer kanske inte heller kännas så stort den dagen man vill fräscha upp eller måla om sitt hus, då man redan gjort resan en gång!

Enkelt om det blir fel

En fallgrop som många husköpare ramlat i då de köpt ett nyckelfärdigt hus är att de inte förstått att den generösa garantin inte alltid gäller. Det kan vara fråga om målning, kakling, montering av innerväggar eller annat. Köper du ett monteringsfärdigt Villa Varm kan du inte ta miste på att vissa delar av garantin ligger på dig själv eller på den entreprenör du nyttjat och du kan agera därefter.

Vid köp av nyckelfärdigt hus är det lätt att veta vem som ska stå för en eventuell reklamation. Ja det stämmer, och han kan inte skylla ifrån sig. Om du nyttjar Villa Varms fina upphandlingsunderlag är det också lätt att hitta den ansvarige och du gör upp med den entreprenör som faktiskt gjort det felaktiga jobbet.

Om t.ex. vattenkranen börjar läcka, vem ska jag ringa? Har du köpt ett nyckelfärdigt hus kan du ringa till ombudet och be honom ordna detta på garantin. Frågan är om det inte hade varit lättare att be den av dig inhyrde VVS-entreprenör istället, då du köpt ett stomrest hus av Villa Varm.

Så utformar du ditt hus

När du ska utforma ditt hus finns det tre faktorer som styr:

- Tomten
- Detaljplanen
- Dina egna idéer

I häftet ”Välja planlösning” har vi samlat massor av bra tips och råd på vad du ska tänka på.

Att bygga hus i nio steg

1. Vad ska du bygga ?

Var vill du bo? Vilket område?

Hur stort ska huset vara och hur ska huset se ut?

Hur mycket får det kosta? Gör en budget!

2. Köp av tomt

Kontrollera att tomten är korrekt avstyckad och har en egen fastighetsbeteckning.

Se till att det finns förhandsbesked om bygglov. Om inte, sök detta innan köp. Be om hjälp av din bank eller mäklare så att du blir lagfaren ägare till tomten. Finns det en detaljplan för tomten som kan begränsa husets utformning?

3. Välj hustillverkare

Jämför inte äpplen med päron! Studera husens tekniska konstruktion och vad denna har för inverkan nu och i framtiden. Utifrån förhandsbeskedet vet du vilka typer av hus som får byggas på din tomt.

Välj en hustillverkare som har stabil ekonomi, gott rykte och nöjda kunder! Ett Villa Varm ger mest hus för pengarna så vi hoppas att få förtroendet att leverera just ditt hus!

4. Planlösning och exteriör

Tre delar styr hustes utformning: tomten, detaljplanen och dina egna tankar och idéer. Eftersom vi jobbar med kundanpassade hus är vi flexibla med olika lösningar. Hör gärna av dig till oss om du behöver hjälp!



5. Bygglovshandlingar och bygglov

Sök bygglovet så fort som möjligt eftersom handläggningstiden oftast är längre än vad kommunen anger. Det är i princip omöjligt att göra en tipsplan för byggstarten innan bygglovet har beviljats.

För bygglovet krävs en hel del dokumentation. Vi på Villa Varm har stor erfarenhet av att dokumentera ett husbygge. Vi gör den dokumentation du behöver. Vi hjälper dig med bygglovshandlingar men det är du själv som sköter kontakten med ditt lokala byggservicekontor.

I dokumentationen ingår:

- Plan- och fasadritningar samt situationsplan.
- Teknisk beskrivning
- Ansökningshandlingar
- Energiberäkning

Tänk på att mindre ändringar går att göra efter beviljat bygglov.

6. Kontrakt och kontraktsgenomgång

När bygglov är beviljat upprättas ett köpekontrakt mellan dig och oss. Detta dokument är oerhört viktigt och definierar vad som omfattas av Villa Varms åtagande men även ditt åtagande i vår gemensamma överenskommelse.

För att kvalitetssäkra vårt åtagande gör vi dels en intern kontraktsgenomgång och dels en kontraktsgenomgång med dig som kund före signering av kontrakten. Den interna kontraktsgenomgången gör vi för att verifiera att vi och våra underleverantörer klarar av att genomföra projektet på utsatt tid.

Normal leveranstid ligger på mellan 3-6 månader beroende på orderläge/säsong.



7. Betalningsplan

Villa Varm, till skillnad från många andra, kräver inte handpenning av kunden innan leverans sker. Istället utfärdas av kundens bank en bankgaranti, även kallad spärrförbindelse, till Villa Varm.

Första leveransbetalningen, betalas efter det att huset stomrests. Betalningstid 10 dagar. I normalfallet handlar det om ca 50% av kontraktssumman.

Andra leveransbetalningen, betalas 30 dagar efter stomresningen då en stor del av husleveransen är genomförd. Beloppet är ca 30% av kontraktssumman.

Tredje leveransbetalningen, betalas efter 60 dagar och är 15 % av kontraktssumman. Slutbetalningen, betalas efter det att den kvalitetsansvarige besiktigt huset alternativt när allt material är levererat och kontrollerat, dock senast 6 månader efter stomresning.

Betalning till de externa entreprenörerna sker i allmänhet löpande under processen.

8. Byggprocessen

Projektering

Här dokumenteras och förbereds hela husprojektet i detalj.

Dokumentation

Vi skickar all dokumentation och underlag som du behöver för upphandling av grund, VVS-installation, elinstallation och snickeriarbeten mm.

Upphandling av entreprenader

Du ska nu utse vem som ska göra de olika entreprenaderna. Ett gott råd är att göra detta via ett anbudsförfarande. Våra underlag är kompletta för detta ändamål och gör det enkelt för dig att värdera anbuden och välja leverantör. Se till att skaffa referenser på den entreprenör du väljer!

Markarbeten färdigställs

Markarbeten är att förbereda för grundläggningen. Avtäckning och uppfyllning eller urgrävning. Om det är berg krävs sprängning och vid extrema markförhållanden krävs pålning. Grävning för vatten och avlopp. Borrning för ev. bergvärme eller vattenbrunn. Slingor

för ev. jordvärme grävs ned. Infart eller väg till byggplatsen samt elanslutning.

Husgrunden färdigställs

Grundläggning är att gjuta själva grundplattan. Dränering, isolering och armering. VVS-entreprenören lägger ner vatten och avlopp innan gjutningen. Vanligtvis gjuts inte elledningar i plattan.

Huset levereras och monteras

Den första leveransen kommer oftast på två långtradarekipage utrustade med kran för smidig lossning intill byggplatsen. Våra montörer anländer och vi monterar omgående huset under tak och du kan börja låsa om huset.

Färdigställande av huset

Under byggtiden levereras sedan löpande de snickerier, byggkomponenter, material och utrustning som ingår i vår specificerade leveransomfattning. På så sätt slipper du arbete, kostnader och risker med att lagerhålla material och komponenter innan de behövs. Under färdigställandetiden är du eller ditt ombud (ev. någon av de inblandade entreprenörerna) projektledare och samordnar när snickare, elektriker, rörmokare, målare ska göra sina installationer och arbeten. Kom ihåg att vi har tydliga och väl utarbetade monteringsanvisningar och ritningar. Du har naturligtvis direktkontakt med oss på fabriken för tips och goda råd under färdigställandet.

Målning och ytskikt

När huset är färdigställt avseende snickeri-, el- och VVS-arbeten kan du själv eller någon målare slutföra med tapetsering, måleriarbeten och plattsättningar.



9. Besiktning

Tillsammans med dig och våra montörer görs en besiktning på plats av det stomresta huset efter utfört arbete enl. omfattningen av stomresningen. När huset slutligen är färdigt för inflyttning ska det besiktigas. Detta utförs vanligtvis av den kvalitetsansvarige som utsetts vid bygganmälan och omfattar alla entreprenörers installationer och arbeten. När alla anmärkningar är åtgärdade utfärdas ett slutbevis och huset är inflyttningsklart!