

Husbyggarkboken

Villa Varm®

- det trygga huset

Vad kostar det att bygga hus?

- Finansiering

Köpa hus är nog den största affär man gör i livet. Därför är det viktigt att börja med att se över sin ekonomi - hur ska vi finansiera vårt husbygge?

Gör en budget!

Börja med att göra en budget för husbygget. Gå igenom hur er 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

I de flesta fall kräver banken att man även satsar eget kapital. Det brukar röra sig om ca 10% av den totala lånesumman.

Produktionskostnads kalkyl

Produktionskostnads kalkylen görs av oss i samråd med dig. Den ligger som underlag för byggnadskrediten som sedan tecknas på banken. Tänk på att en produktionskostnads kalkyl 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 produktionskostnads kalkylen. 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.

- Spadtaget

Här tänker vi oss alla kostnader och moment som behövs innan själv huset kommer på plats. Vissa av dessa avgifter är relativt fasta och påverkas inte nämnvärt beroende på hur stort eller litet man bygger.



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

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

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 avlopps nätet krävs eget vatten och trekammarbrunn för avlopp.



Bygglov

Pris för bygglov, byggnämnan och utsättning sätts av kommunen och kan variera beroende på var man bygger.

Byggherrekostnader

När man bygger nytt hus måste en kvalitetsansvarig utses. Kommunen har många gånger listor på godkända kvalitetsansvariga. Arvodet bestäms individuellt och beroende på hur tjänsten nyttjas.

En byggfelsförsäkring med färdigställande garanti krävs också för den som bygger nytt. Denna försäkring kan tecknas antingen hos

husleverantören eller genom försäkringsbolag, dessa krävs för att man ska få bygga nytt idag.

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

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. Tag 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.

Grundarbeten

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.

Husleveransen

För att ge en första prisindikation på en husleverans, pratar vi alltid om kvadratmeterpris. Det ger inte ett exakt pris, men det är heller inte meningen i denna fas.



Faktorer som styr priset

Priset varierar naturligtvis beroende på hur huset utformas och utrustas, men generellt kan man säga att dessa två faktorer är kostnadsdrivande:

Storleken - ju större hus desto lägre pris per kvadratmeter

Utformning - ett enkelt rektangulärt hus blir billigare än ett hus med flera vinklar och takkupor.

Priser

Här nedan följer kvadratmeterpriser på olika husstorlekar. Tänk på att dessa priser bara är en uppskattning som kan variera.

1-plans hus	Pris per m ²
80-100 m ²	8.000-10.000 kr
120-150 m ²	7.000-8.000 kr
150-180 m ²	6.200-7.000 kr
180-260 m ²	6.200-5.600 kr
2-plans hus	Pris per m ²
160-180 m ²	6.000-7.500 kr
180-220 m ²	5.500-7.200 kr
220-260 m ²	5.000-6.000 kr

Det färdiga huset

Många kostnader i ett husbygge är relativt fasta och svåra att själv påverka. Men det är på vilket sätt som du färdigställer huset som du kan kapa kostnaderna. Om man ser på utgifterna för att färdigställa huset fördelas dem på dessa tre områden:

Utrustningsstandard - Beroende på vilka material, märken och produkter du utrustar huset med varierar kostnaderna. De dyraste rummen i ett hus är våtrum och kök, därför spelar ju också antalet sådana utrymmen in.




Graden av eget arbete - När du väljer Villa Varm som din husleverantör har du valfrihet att själv välja vad och hur mycket du ska arbeta på ditt hus. Givetvis sjunker kostnaderna för varje moment du gör själv.

Entreprenadpriser - Priserna på köpta entreprenader kan variera på olika sätt. Var i landet du bygger, när på året och beläggningsgraden hos den entreprenör du anlitar styr priset.

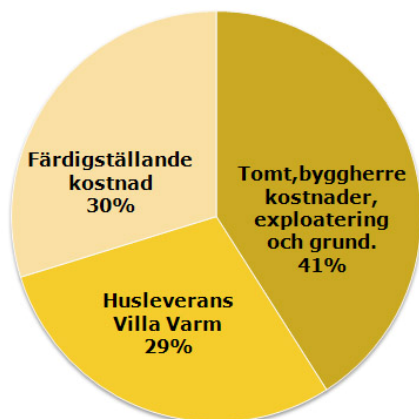
Produktionskostnadskalkyl

Produktionskostnadskalkylen tar vi fram tillsammans med kunden. Underlaget till kalkylen grundar sig både på våra uppskattningar och erfarenheter, men även på kundens egna förutsättningar och behov. Kalkylen griper över hela byggprojektet där vår husleverans är en del i denna beräkning.

Tänk på att en produktionskostnadskalkyl inte är en offert utan en uppskattning på vad hela bygget kan komma att kosta. Kalkylen ligger som grund för byggnadskrediten som sedan tecknas på banken.

				
Köpare:	Datum:			
Kalle Byggnad	Fästighetsteckning:		Fästigheten 1:1234	
Husgatan 1				
123 45 Villastad				
Produktionskostnadskalkyl				
	Köparens uppgifter	Säljarens uppskattning	Säljarens anbud	Anmärkning/specifikation Delsumma/totalsumma
Tomt				
Köpeskilling för tomt	650 000			
Kostnader för ev. avstyckning	0			Ingår i priset på denna tomt
Avgifter				
VA-anläggningsavgift	85 500			Kommunens taxa
Anslutningsavgift el	23 300			Energibolagets taxa
Anslutningsavgift fjärrvärme				Ej aktuellt på denna tomt
SUMMA				Summa tomt och avgifter
TOMT OCH AVGIFTER	758 800	0	0	758 800
Eventuella pålnings- eller bergarbeten	0			Kanske inte nödvändigt på denna tomt
Grovplanering tomt	80 000			Uppskattad kostnad
Finplanering, gräsmatta, platsättningar m.m.	100 000			Uppskattad kostnad
Övrig exploateringskostnad				
SUMMA				Summa exploateringskostnad
EXPLOATERINGSKOSTNAD	180 000	0	0	180 000
Husleverans Villa Varm				
Husleverans Villa Varm inkl. stomresning			965 500	Enl. offert 205415
Tillval och utbyten	40 000			Se inspirationsboken
Köksinredning och garderober	100 000			
Vitvaror	50 000			
Övriga entreprenader:				
Grundläggning		260 000		
Färdigställande träarbeten		315 000		700 tim x 450 kr/tim
Vs-installation		160 000		Beroende på val av värmekälla
El-installation		80 000		
Målning in- och utvändigt, Tapetsering		50 000		Materialkostnad, ej arbete
Kakel och klinker i våtrum och hall		100 000		
Eventuell braskamin inkl. skorsten			38 104	Enl. inspirationsboken exkl. montering
Övrigt tillkommande material m.m.		50 000		Ställningshyror, maskiner, m.m.
SUMMA				Summa byggnadskostnad
BYGGNADSKOSTNAD	190 000	1 015 000	1 003 604	2 208 604
Byggherre-kostnader				
Bygglov, utsättning byggnadsmålan	25 000			
Kvalitetsansvarig		14 000		
Lagfart		10 575		
Byggförsäkring		18 500		
Pantbrev och gravationsbevis		65 404		Se uträkningen på sidan 3
Räntor och bankavgifter byggkreditiv		20 961		Se uträkningen på sidan 3
SUMMA				Summa byggherre-kostnad
BYGGHERREKOSTNAD	25 000	129 441	0	154 441
Summa produktionskostnad				
PRODUKTIONS-KOSTNAD	1 153 800	1 144 441	1 003 604	3 301 845
Övriga upplysningar eller kommentarer				
Denna kalkyl är baserad på nyckelfärdigt hus med 700 snickartimmar för in- och utvändigt arbete.				
Målningsarbeten ingår inte, enbart material för detta är inräknat.				
Postadress	Telefon/fax/mail	Org-nummer	Bankgiro	
Villa Varm AB	Vx. 0911-20 20 00	556176-6915	615-7432	
Norra Altervägen 790	Fax. 0911-20 20 62	Innehar F-skattebevis		
945 92 Altersbruk	info@villavarm.se	www.villavarm.se		

Sammanställning exempelkalkyl



Offerten

Som ett sista led innan husköpet kommer offerten. Vi på Villa Varm tycker att den är en viktig del och därför lägger vi ned stort arbete på att ta fram den. Våra kunder upplever våra offerter som tydliga och lätta att förstå. Offerten är unik för varje hus och består av följande dokument:

- Specifikation av hela leveransen med pris. Vår leveransbeskrivning ligger som grund
- Ritningar/skisser. Utförlig ritning alternativt skiss, beroende på graden av kundanpassning
- Sektionsritning - visar genom ett tvärsnitt på huset hur det är uppbyggt
- Inspirationsboken - vår tillvalslista
- Ungefärlig kostnadsberäkning på färdigt hus



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.

En leveransbeskrivning är oftast lätt att förstå när det handlar om vilket sorts material som ingår. Däremot kan det vara svårare att uppfatta vilket arbete som ingår och hur huset är färdigställt då det överlämnas till kunden.

Eftersom vår leveransbeskrivning ligger som grund för offerten är det viktigt att du förstår den. I vår beskrivning går vi igenom noga vad som ingår - även arbetet som ska göras men också i vilket skick huset överlämnas till kunden.

Analysera dina förutsättningar och behov!

Planlösning och utseende är givetvis viktigt men det finns mer att tänka på för att ditt drömhus ska komma till sin fulla rätt.

Området där du vill bo

Gör en bedömning av området, vilken prisbild finns på befintliga begagnade hus och hur ser prisutvecklingen ut. Att lägga till ett par hundra tusen för att få en tomt med bra läge är ofta en bra affär i slutändan, både för den egna finansieringen och vid en eventuell försäljning.

Det är ofta bra från ekonomisk synvinkel att bygga ett hus som är lite exklusivare än grannarna, men det får inte skilja för mycket. I de flesta städer kan villaområden delas in i olika prisgrupper och att bygga en 4 miljoners villa i ett område med låg status är kanske inte så smart.

Om du bygger utanför tätbebyggt område bör du kontrollera hur du ska lösa vatten, avlopp, el, bredband och telefon.

Tomt och placering

Tomten och vilka möjligheter du har att placera huset är det allra viktigaste. När huset väl står där kan du inte flytta det, däremot kan du

flytta en vägg, måla om eller bygga en glasveranda - men huset står där det står!
Tänk efter före!

- Hur ligger väderstrecken, utsikt, entré, kök, sovrum?
- Var ska uteplatserna ligga?
- Hur löser ni parkering åt er och era vänner?
- Fundera i förekommande fall var du ska göra av all snö på vintern
- Om tomten är stor, kan du nyttja detta på något smart sätt? T.ex. en uthyrningsstuga eller varför inte bygga in ett par lägenheter i huset. Att äga ett hyreshus medger många fina möjligheter till kostnadsavdrag. Detta är värt att tänka på.

Husets konstruktion

Vi på Villa Varm trycker hårt på konstruktionen - snåla inte här! Välj det som ger er den långsiktigt bästa lösningen. Villa Varms konstruktion tål att jämföras! Det viktigaste är att ni är medvetna om konstruktionens och kvalitetens betydelse och gör ert val utifrån detta.

Prioritera det som är dyrt att ändra på i efterhand! Det är lätt att tapetsera om eller ta bort en vägg men mycket dyrt att tilläggsisolera.

Läs mer i vår folder "Konstruktion och kvalitet".



Planlösning

Vad som är en bra eller dålig planlösning beror på vilka behov man har och går inte att säga generellt.

Det som är viktigt att tänka på är att familjen och dess behov förändras med tiden och det kommer sättet ni använder ert hus också att

göra. Om ni planerar en stor familj och väljer ett stort hus kan det vara smart att bygga det så att en del av huset kan hyras ut då barnen flyttat hemifrån.

Varför inte bygga ett sammanbyggt garage som senare kan omdisponeras till extra rum? Villa Varm erbjuder garage med villastandard!

Läs mer i vår folder "Så här väljer Du planlösning"



Exteriör

Tänk efter hur ert hus ska matcha omgivningen och bredvidliggande hus. En elegant tvåvåningslösning eller ett praktiskt 1-planshus.

Fönstren är husets ögon. Storleken och formen på fönstren ger en stor del av husets profil och uttryck.

Symmetri och spröjs ger ett klassisk strikt uttryck medan asymmetri och olika storlekar är "modernt" just nu.

Villa Varms standardfasad är stående träpanel med infällda foder och det är med denna lösning som vi kan leverera till absolut lägsta pris. Vill du ha annan typ av fasad kan vi hjälpa till och ta fram hur just er lösning kan se ut. Vid val av puts eller tegel levererar vi huset utan ytterfasad på de delar som ska putsas eller tegelsättas. Har ni själva andra önskemål på fasad, kan vi leverera huset helt utan panel och ni får själva ombesörja resten.

Villa Varm har traditionellt jobbat mest med tidlös design men på senare tid har vi på våra kunders begäran levererat moderna och intressanta lösningar. Det är alltid roligt att kunden uppskattar vår konstruktion så mycket att de absolut vill ha ett Villa Varm även om vi inte tidigare byggt ett liknande hus. Välkomna med era idéer!



Trädgården

Glöm inte trädgården, din egen lilla oas ute i naturen! Skissa och planera hur den ska se ut med buskar, träd, berså, trädgårdsland och gräsmatta.

Fundera på hur uppfart och uppgång till entré ska se ut och vilka material ni vill använda! Att planera trädgården som rum är en kul idé som skapar en ombonad och mer spännande trädgård. Om trädgården sluttar har ni stora möjligheter att bygga med stödmurar, etager och rinnande vatten.

Ditt val av husleverantör

Bland det viktigaste när man väljer hustillverkare är att noggrant ta reda på vad som egentligen ingår i leveransen, både material och arbete. Välj en hustillverkare med gott rykte och sunda finanser! Allt för många råkar ut för att byggfirman som man köpt huset av går i konkurs och man står kvar med ett halvfärdigt hus helt utan garantier.

Välj grad av färdigställande

Tänk noga igenom på vilket sätt du vill

bygga ditt hus. Vissa hustillverkare kan leverera huset helt nyckelfärdigt utan att du själv behöver engagera dig i husbygget. Andra företag kan titulera sig som hustillverkare men levererar bara färdigkapat och mängd beräknat material. Man kan sortera hustillverkarna i olika grupper beroende på hur husen levereras.

Ditt val av hustillverkare kan därför förenklas om du i ett tidigt skede vet i vilken form du vill bygga. Vidstående alternativ konkurrerar inte med varandra och är svåra att jämföra sinsemellan. Låt därför dina egna förutsättningar och behov styra valet av hustillverkare.

Graden av färdigställande kan delas in i följande grupper

- *Materialleverans* med eller utan montering. 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. Skiljelinjen mellan vad som ingår och inte kan vara otydlig.
- *Villa Varm* - komplett monteringsfärdigt och stomrest hus. 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.



Fördelen med monteringsfärdiga hus - jämfört med lösvirkeshus

Vi på Villa Varm konkurrerar mest med lösvirkeshus. I andra änden finns husköpare som föredrar helt nyckelfärdiga hus, främst av lite överdriven rädsla för fel och ansvarskonflikter. Vi erbjuder uppmonterade hus, men inte nyckelfärdiga. Tala med oss, vi har lösningen som ger er de garantier ni behöver!

Varför välja ett uppmonterat Villa Varm framför att bygga ett hus av lösvirke:

Utförande

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 väggtjocklek 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.

Produktion för kvalitet och trygghet

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. Torrt hus = friskt hus.

Vi levererar allt byggmaterial fritt till byggplats, allt finns med i rätt mängd. Allt material 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 samma montörer som reser alla våra hus. Våra norrbottniska montörer från Piteå är mycket kunniga, erfarna och kostnadseffektiva. Vi har vid ett par tillfällen anlitat lokala byggfirmor i förhoppning att spara pengar åt kunden men det är mycket svårt att få 100% effektivitet med inhyrda montörer. 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

anbudsfrågor 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 skall du då kunna påvisa ett fel vid en eventuell konflikt?

Villa Varm kunden får veta exakt vad han får när han 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 göra om, man vet inte vad man får. Otydliga eller i värsta fall obefintliga avtal är ofta grunden till konflikt.

Trygga husköp

Villa Varm står för klara besked och vi är ett stabilt företag. Våra betalningsvillkor är förmånliga.

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 snart 25 år.



Varför välja ett stomrest hus istället för ett nyckelfärdigt?

Det som i folkmun kallas ett nyckelfärdigt hus skiljer sig mycket från leverantör till leverantör. 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 att köpa sitt hus. Detta

behöver inte betyda att det är dåligt men man har prioriterat annat än att försöka få ner kostnaden på sitt hus.

Här nedan har vi analyserat skillnaderna för dig som kund mellan att köpa ett monteringsfärdigt hus av oss på Villa Varm och att köpa ett nyckelfärdigt hus av en annan hustillverkare.

Själva affären

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. Detta speciellt om ombudet är borta av någon anledning.

Priset

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.

Reklamationer

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 stomrest 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 skall 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 uppmonterat hus av Villa Varm.



Flexibilitet

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 uppmonterat 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!

Själva husaffären

Bygglov

När ni tillsammans med din husleverantör designat planlösning och exteriör ska bygglov sökas. För detta krävs en hel del dokumentation.

Vi på Villa Varm har stor erfarenhet av att dokumentera ett husbygge. Vi hjälper dig med all dokumentation ni behöver.

Bygglovshandlingarna gör vi, men det är ni själva som sköter kontakten med det lokala byggservicekontoret.

I dokumentationen ingår:

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

Kontrakt och kontraktsgenomgång

När bygglovet är beviljat upprättas ett köpekontrakt mellan er och oss. Detta dokument är oerhört viktigt och definierar vad som omfattas av Villa Varms åtagande men även ert åtagande i vår gemensamma överenskommelse. För att kvalitetssäkra vårt åtagande gör vi dels en intern genomgång och dels en kontraktsgenomgång med er 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.

Betalningsplan

Villa Varm, till skillnad från många andra, kräver inte handpenning av kunden innan leverans sker. Istället utfärdas en

bankgaranti eller spärrförbindelse av kundens bank till Villa Varm.

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

Den andra leveransbetalningen betalas 30 dagar efter stomresningen då en stor del av husleveransen är genomförd. I normalfallet handlar det om ca 40% av kontraktssumman.

Slutbetalningen betalas efter det att den kvalitetsansvarige besiktigat huset alternativt kontrollerat levererat material, dock senast 6 månader efter stomresning.

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

Byggprocessen

Under projekteringen dokumenteras och förbereds hela husprojektet i detalj. Vi skickar all dokumentation och underlag som ni behöver för upphandling av grund, VVS-installation, elinstallation och snickeriarbeten.

Ett gott råd är att göra upphandling av entreprenader via ett anbudsförfarande. Våra underlag är kompletta för detta ändamål och det gör det enkelt för er. Hör med andra som nyligen byggt och skaffa rekommendationer. Var vaksam mot nystartade företag som kanske lämnar låga priser med inte har några referenser.

Markarbetet färdigställs.

Husgrunden färdigställs.

Huset levereras och monteras. Den första leveransen kommer oftast på två långtradarekipage. Den ena lastbilen är utrustad med kran för att på ett smidigt sätt kunna lossa intill byggplatsen. Våra montörer anländer och vi monterar omgående huset under tak och ni kan börja låsa om huset. Tillsammans med er och våra

montörer görs en besiktning på plats av det stomresta huset.

Under byggtiden levereras sedan löpande de snickerier, byggkomponenter, material och utrustning som ingår i vår specificerade leveransomfattning. På så sätt slipper ni arbete, kostnader och risker med att lagerhålla material innan de behövs. Under färdigställandetiden är ni den som samordnar när snickare, elektriker, rörmokare och målare ska komma och utföra jobben. Om ni känner att den uppgiften är svår eller att ni inte har tid kan det finnas möjlighet att ta hjälp av din snickare.

Vi har tydliga och väl utarbetade monteringsanvisningar och ritningar. Ni har naturligtvis direktkontakt med oss på fabriken för tips och goda råd under färdigställandet.

Målning och ytskikt: När huset är färdigt avseende snickeri-, el- och VVS-arbeten är det dags för målning och ytskikt. Många kunder väljer att måla och tapetsera själva. Men låter en plattsättare göra jobbet med kakel och klinkers.

Besiktning

När huset slutligen är färdigt för inflyttning ska det besiktas. 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. Välkommen hem till ditt nya hem!