

# PRODUKTIONSKOSTNADSKALKYL

## OBJEKTINFORMATION (28530)

AGENT: Peter Wrem Carlsen (179)

KÖPARE: Jenz Mårtensson

KALKYL: 117875 från den 2024-02-19 14:23

FASTIGHETS BETECKNING: Timmermannan 14

|                                     | SÄLJARENS<br>ÅTAGANDE | ANNAT SKRIFTL.<br>ANBUD/AVTAL | KÖPARENS<br>UPPGIFT | SÄLJARENS<br>UPPSKATTNING | ANM, SPECIFIKATION                                   |
|-------------------------------------|-----------------------|-------------------------------|---------------------|---------------------------|--|
| KÖPESKILLING FÖR TOMT               |                       | 2 500 000 SEK                 |                     |                           |  |
| FASTIGHETS BILDNING MM              |                       |                               |                     |                           |  |
| ANSLUTNINGSAVGIFT VA                |                       | 130 000 SEK                   |                     |                           |  |
| ANSLUTNINGSAVGIFT EL, FJÄRRVÄRME    |                       | 37 000 SEK                    |                     |                           |  |
| ÖVRIG TOMTKOSTNAD                   |                       | 20 000 SEK                    |                     |                           | Telefon, bredband, mm                                |
| <b>SUMMA TOMT OCH AVGIFTER</b>      |                       | <b>2 687 000 SEK</b>          |                     |                           |  |
| RIVNING                             |                       |                               |                     |                           |  |
| TILLKOMMANDE MARKARBETEN            |                       |                               |                     | 50 000 SEK                | Schakt, pålning, sprängning                          |
| EXTRA Fyllnadsmassor                |                       |                               |                     | 70 000 SEK                |  |
| GROVPLANERING                       |                       |                               |                     | 50 000 SEK                |  |
| FINPLANERING                        |                       |                               |                     |                           |  |
| ÖVRIGA EXPLOATERINGSKOSTNAD         |                       |                               |                     | 15 000 SEK                | Dagvatten  |
| <b>SUMMA EXPLOATERINGSKOSTNADER</b> |                       |                               |                     | <b>185 000 SEK</b>        |  |
| HUS/MATERIALSATS                    | 2 345 000 SEK         |                               |                     |                           |  |
| TILLKOMMANDE/AVGÅENDE MATERIAL      | 52 092 SEK            |                               |                     |                           |  |
| SIDBYGGNAD                          |                       |                               |                     |                           | Detaljerad kalkyl i Bilaga sidobyggnad               |
| GRUNDENTREPRENAD                    |                       | 233 144 SEK                   |                     |                           | Enl Beskrivning Schakt & Grund                       |
| BYGGÅTAGANDE 1                      |                       | 306 755 SEK                   |                     |                           | Enl Beskrivning Bygg                                 |
| BYGGÅTAGANDE 2                      |                       | 201 887 SEK                   |                     |                           | Enl Beskrivning Bygg                                 |
| BYGGÅTAGANDE 3                      |                       | 233 577 SEK                   |                     |                           | Enl Beskrivning Bygg                                 |
| BYGGÅTAGANDE 4                      |                       | 314 719 SEK                   |                     |                           | Enl Beskrivning Bygg                                 |
| VÄRME- OCH SANITETSENTREPRENAD      |                       | 130 883 SEK                   |                     |                           | Enl Beskrivning VS                                   |
| ELENTREPRENAD                       |                       | 130 597 SEK                   |                     |                           | Enl Beskrivning El                                   |
| INVÄNDIG MÅLNINGSENTREPRENAD        |                       | 110 694 SEK                   |                     |                           | Enl Beskrivning Målning                              |
| UTVÄNDIG MÅLNINGSENTREPRENAD        |                       |                               |                     |                           | Ingår ej   |
| KAKEL- OCH KLINKERENTREPRENAD       |                       | 115 881 SEK                   |                     |                           | Enl Beskrivning Kakel&Klinker                        |
| FASADENTREPRENAD (PUTS, TEGEL)      |                       |                               |                     |                           |  |
| TILLÄGG GENERALENTREPRENAD          |                       | 50 484 SEK                    |                     |                           |  |
| ÖVRIGA BYGGPLATSSOMKOSTNADER        |                       |                               |                     | 45 000 SEK                | Container + byggström                                |
| <b>SUMMA BYGGNADSKOSTNAD</b>        | <b>2 397 092 SEK</b>  | <b>1 828 621 SEK</b>          |                     | <b>45 000 SEK</b>         |  |
| LAGFARTSKOSTNAD                     |                       |                               |                     | 825 SEK                   | 1,5% av tomköpeskillingen 2 500 000 SEK plus 825 SEK |
| PANTBREV, GRAVATIONSBEVIS           |                       |                               |                     | 116 000 SEK               | 2% av lånesumman 5 800 000 SEK                       |
| BYGGLOV, BYGGSAMRÅD, UTSÄTTNING     |                       |                               |                     | 60 000 SEK                |  |
| FÄRDIGSTÄLLANDE- & NYBYGGNADSFÖRS.  |                       |                               |                     | 15 000 SEK                |  |
| BESIKTNINGAR                        |                       |                               |                     |                           | Ingår från Fiskarhedenvillan                         |
| KONTROLLANSVARIG                    |                       |                               |                     | 32 000 SEK                |  |
| RÄNTOR UNDER BYGGTID, BRUTTO        |                       |                               |                     | 43 500 SEK                | 1,5% ränta på 5 800 000 SEK under 6 mån              |
| SKATTEREDUKTION (FÖR RÄNTA)         |                       |                               |                     | - 13 050 SEK              | 30% på räntebeloppet 43 500 SEK                      |
| ÖVRIG BYGGHERREKOSTNAD              |                       |                               |                     | 20 000 SEK                | Grundkonstruktion etc.                               |
| <b>SUMMA BYGGHERREKOSTNAD</b>       |                       |                               |                     | <b>274 275 SEK</b>        |  |
| PRELIMINÄR INDEXUPPRÄKNING          |                       |                               |                     |                           | Med hänsyn till planerad byggtidpunkt                |
| <b>SUMMA PRODUKTIONSKOSTNAD</b>     | <b>2 397 092 SEK</b>  | <b>4 515 621 SEK</b>          |                     | <b>504 275 SEK</b>        | <b>7 416 988 SEK</b>                                 |

# VIKTIG INFORMATION OM DIN PRODUKTIONSKOSTNADSKALKYL

Du har fått en kostnadsuppskattning som omfattar produktionskostnad i samband med köp av monteringsfärdigt husmaterial eller småhusentreprenad.

## VEM BYGGER OCH VEM ANSVARAR

Flera olika företag medverkar ofta för att huset ska bli färdigt, husföretag, bygg- el VVS- m.fl. entreprenörer. Ansvarsfördelningen mellan dem som tillsammans ser till att ditt hus blir färdigt varierar från husköp till husköp. Det är viktigt att du känner till hur ansvaret fördelar sig mellan dem i just ditt fall. Olika begrepp förekommer för att beskriva ansvarsfördelning och färdigställandegrad, t.ex. totalentreprenad, nyckelfärdigt, målningsförberett mm. Vad begreppen innebär kan variera från fall till fall. Därför är enbart ett sådant ord inte tillräcklig beskrivning. Du har rätt att få utförlig information av den som upprättar din kalkyl om vad säljaren åtar sig och vad som förväntas av dig själv och av andra som ska medverka i bygget. Även ett totalt åtagande att bygga ett hus har sina gränser. För att undvika missförstånd är det värdefullt att gränserna för varje åtagande blir klarlagt på ett tidigt stadium.

## EN MOTPART - ETT KONTRAKT

Ibland åtar sig ett företag, oftast ett husföretag, att gentemot konsumenten svara för allt material och allt arbete som behövs för att få ett färdigt hus inklusive byggadministration, myndighetskontakter mm. Då har du bara ett kontrakt och en motpart. Hantverkarna som bygger ditt hus kan vara anställda av husföretaget eller komma från andra företag, som husföretaget i sin tur anlitar. Ett liknande avtal kan också skrivas med en entreprenör, som i sin tur köper materialsatsen från husföretaget. Om inget annat är avtalat utför husföretaget erforderliga ritningar och konstruktioner och ansvarar för att dessa följer gällande lagar och byggregler.

## TVÅ KONTRAKT

En annan variant är att husföretaget svarar för materialleveransen och en entreprenör åtar sig att svara för alla arbeten med egen personal eller genom att i sin tur handla upp arbetena hos andra företag. Det är ofta en entreprenör, som husföretaget har regelbunden kontakt med och som därför känner till byggsystemet. Alternativt kontaktar du en byggentreprenör, som dels förmedlar ett köp mellan dig och ett husföretag och dels svarar för uppförandet av huset, i bägge fallen får du skriva två avtal, ett med entreprenören och ett med husföretaget.

## FLERA KONTRAKT

En tredje variant är att du köper husmaterialet i form av en byggsats av ett husföretag och de olika arbetena (grundläggning, bygg, el mm) av andra företag. Du får då ett kontrakt med husföretaget, ett med grundläggaren, ett med VVS-firman osv. Ofta sköter husförsäljaren om att alla kontrakten blir upprättade, men det är du som är köpare och ska underteckna dem. De olika arbetena och leveranserna ska samordnas så att byggprocessen kan fortgå utan komplikationer. Eftersom bygget blir en arbetsplats ska varje inblandad arbetsgivare ansvara för arbetsmiljöfrågor och någon ska svara för samordningen av dessa frågor. Om du anlitar någon som inte har en firma med F-skattsedel är du i lagens mening arbetsgivare med ansvar för arbetsmiljö, skatteinbetalning osv.

## KRAV PÅ KONSUMENTSKYDD

Enligt lag om färdigställandeförsäkring finns krav på att det som huvudregel ska finnas en färdigställandeförsäkring tecknad innan ett en- eller tvåbostadshus ska uppföras. Kravet gäller dock inte för de ev. åtgärder som ska utföras av byggherren i egenskap av konsument av huset.

## KALKYLEN GÄLLER FÖR DAGENS FÖRHÅLLANDEN

Kalkylerna utgår från förutsättningar som är kända då man upprättar dem. En del förutsättningar kan ändras både innan bygget startar och medan du bygger huset. När den första kalkylen görs är kanske inte ansvarsfördelningen beslutad i detalj.

Produktionskostnads-kalkylen ska dock bygga på realistiska antaganden om vad du och olika inblandade parter ska ansvara för. Om du senare beslutar om annan ansvarsfördelning kommer det att påverka kalkylen. Kalkylen förutsätter att arbetena sker efter avtal med ett angivet fast pris. Det går också att träffa avtal utan att göra upp om priset i förväg, s.k.

löpande räkning. Om avtal med löpande räkning träffas kan det ändå vara klokt att avtala om vilket timpris som ska gälla. En fördel med fast pris är att du från början med större säkerhet vet vad kostnaden blir.

## ÄNDRADE FÖRHÅLLANDEN - NY KALKYL

Du gör kanske tillval och utbyten i förhållande till standardutförandet av huset. Vidare kan statsmakter och kommunala myndigheter besluta om ändrade tekniska krav, moms och avgifter. Allt sådant kan påverka totalkostnaden och därmed din boendekostnad. Om det inträffar något före eller efter avtalet som har betydelse för utfallet av kalkylerna, ska säljaren enligt överenskommelsen ge dig en ny produktionskostnads-kalkyl.

## PRODUKTIONSKOSTNADSKALKYLEN

Denna kalkyl ska ge en uppfattning om hur mycket husbygget kostar totalt. Kostnaderna för allt arbete som behövs för att huset ska bli klart ska ingå i denna. Kalkylen är uppdelad i ett antal delposter, som normalt förekommer vid ett småhusbygge för att säkerställa att ingenting har hoppats över eller glömts bort.

I kalkylen finns fyra kolumner för att visa vem som ansvarar för varje delpost:

1. säljarens åtagande
2. annat skriftligt avtal/anbud
3. köparens uppgift
4. säljarens uppskattning.

Kolumnen "säljarens uppskattning" ska visa kostnaderna för sådant arbete som säljaren inte åtagit sig att göra och som det inte heller finns annan bindande uppgift om. Dessa poster är därför mindre säkra än posterna i övriga kolumner. Säljaren kan inte bestämma en annan entreprenörs priser och uppskattningarna är därför inte bindande för säljaren. Kalkylen blir mer tillförlitlig allteftersom du får bindande anbud från dem som ska utföra de olika arbetena.

## **DELPOSTER**

Kalkylen innehåller ett stort antal delposter, som representerar de leveranser och arbeten som behövs för att färdigställa huset. Om ett företag svarar för flera av dessa delposter kanske inte kostnaden för de olika delarna kan redovisas separat, utan de redovisas i en gemensam post. Om t.ex. golvbeläggning ingår i övriga byggnadsarbeten står det "ingår i övriga byggnadsarbeten" på raden för golvbeläggning. Eftersom uppdelningen kan vara olika för olika husleverantörer är det inte meningsfullt att jämföra kalkyler från konkurrerande företag delpost för delpost. Det kan t.ex. hända att markförhållandena på tomten inte är kända i första skedet och att kostnaden för grundläggning därför måste ändras. Kostnaden för grundläggning beräknas i så fall utifrån normal markbärighet. Du kan göra en markundersökning för att gardera dig mot oförutsedda kostnader för t ex sprängning och pålning.

## **EGET ARBETE OCH INNEHAV AV TOMT**

Produktionskostnadskalkylen får utesluta de arbetsmoment som ska utföras av konsumenten själv om de kostnaderna inte är kända. Likaså behöver inte kostnad för tomt och lagfartskostnad anges i det fall konsumenten innehar tomt sen tidigare. Bilaga 3.

## **KALKYLKONTROLL**

När alla tillstånd, lån mm är klara görs en slutlig order till husfabriken att projekteringen kan börja. I samband därmed, eller, om ingen sådan slutlig order görs, i god tid före avtalad leveranstidpunkt bör den som tillhandahållit kalkylen medverka till att kalkylen kontrolleras. Kalkylkontrollen kan vara uppställd på samma sätt som produktionskostnadskalkylen, men vid denna tidpunkt bör bindande avtal eller anbud finnas för alla poster i kalkylen eller åtminstone för de större och avgörande delarna. Denna slutliga kalkyl är ett bra hjälpmedel att stämma av ekonomin under byggtiden. Om det skett något genom dina egna beslut eller andra förändringar, som inte stämmer med den uppgjorda kalkylen har du då möjlighet att i tid vidta de åtgärder som behövs, som att välja billigare utföranden e d.

## **TÄNK IGENOM, FRÅGA, JÄMFÖR**

Att bygga ett hus är en mycket stor och långsiktig affär. Planera därför byggprocessen i lugn och ro. Ta god tid på dig. Kontakta gärna några olika företag och utvärdera deras förslag till ekonomiska, tekniska och juridiska lösningar! Har du frågor eller känner dig osäker över något kan du fråga säljaren, husfabrikanten eller dess representant, den bank du har kontakt med eller konsumentvägledaren i din kommun.