

Så fungerar en husentreprenad för våra större hus för permanentboende

När man som konsument köper ett hus för permanentboende av Arvesund Living AB kan leverans ske på tre olika sätt.

1. Husbyggsats

Ni köper enbart huset som levereras på lastbil till er byggarbetsplats. Byggsatsens innehåll framgår av aktuell leveransdeklaration, LD Villa (+datering).

Ni tecknar enbart ett köpeavtal för huset, en ren materialleverans. Ett entreprenadavtal som reglerar montage och färdigställande, tecknas med byggfirma vid sidan om husavtalet med Arvesund Living. Det kan ske via en s.k. delad entreprenad eller en generalentreprenad.

2. Husbyggsats stomrest och färdig utsida

Vi iordningställer mark och grund och tar hand om huset när det kommer från fabrik. Monterar det och gör det klart från utsidan. Det innebär att huset är klart på utsidan, men invändigt återstår allt arbete med el, VVS, kakel/klinker, målning och byggnation. Huset är halvfärdigt.

Ni tecknar ett husavtal med Arvesund Living, samt ett entreprenadavtal för mark, grund och stomrest (färdig utsida). Resterande invändigt arbete sköts av de hantverkare ni upphandlat själv för invändigt bygge, genom *delad entreprenad* eller s.k. *generalentreprenad*.

3. Nyckelfärdigt

Ni köper både hus och arbete (entreprenad) från Arvesund Living AB. En s.k. *totalentreprenad*. Vi ombesörjer allt från produktion av huset i fabrik till att det är stomrest med färdig utsida (se ovan) och färdigställt invändigt. Klart för att flytta in.

Ni tecknar ett köpeavtal för huset och ett entreprenadavtal. Tillsammans bildar dessa två avtal en s.k. *totalentreprenad*.



Avtal, försäkring	1. Husbyggsats	2. Stomrest (färdig utsida)	3. Nyckelfärdigt
Husavtal (AA 12) LD Villa (datum) V.	Köpeavtal Ladhus.	Köpeavtal Ladhus.	Köpeavtal Ladhus.
Entreprenadkontrakt (ABS 18).		Entreprenadkontrakt för stomrest, färdig utsida.	Entreprenadkontrakt för nyckelfärdigt.
Försäkring tecknad av leverantör.	Gar-Bo: • Nybyggnadsförsäkring.	Gar-Bo: • Nybyggnadsförsäkring. • Färdigställandeförsäkring enbart färdig utsida.	Gar-Bo: • Nybyggnadsförsäkring. • Färdigställandeförsäkring totalentreprenad.
Försäkring tecknad av byggherre.	• Villaförsäkring fr.o.m. att huset levereras. • Färdigställandeförsäkring för egen upphandlad entreprenad.	• Villaförsäkring fr.o.m. att huset levereras. • Färdigställandeförsäkring för egen upphandlad entreprenad för insidan.	• Villaförsäkring fr.o.m. att huset levereras.
Besiktningar.	• Slutsamråd med kommunen.	• Slutsamråd med kommunen. • Överlämnande av besiktigad stomrest (färdig utsida).	• Slutsamråd med kommunen. • Slutbesiktning av hela entreprenaden.

Kontrollansvarig

Plan och bygglagen kräver att en kontrollansvarig (KA) finns utsedd till varje nybyggnation av bostäder för permanentboende. Det är en person som, oberoende från husleverantör, entreprenör och byggherre, ska hjälpa kommunen kontrollera att bygget följer plan- och bygglagen, samt beviljat bygglov. Det sker via besök, intyg, samråd och kontrollplaner.

KA-uppdraget avtalas direkt med byggherren. KA ansvarar för att bygget får sättas igång via ett tekniskt samråd, samt avslutas med ett slutsamråd. Vid dessa samråd deltar representant från kommunen.

Inredning

När man köper ett hus från Arvesund Living ingår en komplett husbyggsats enligt Arvesund Livings leveransdeklarationen (LD Villa + datering). Det är en husbyggsats, prefabricerad i fabrik, som tillsammans med entreprenad för mark, grund, montage och invändigt arbete färdigställer ett godkänt hus för boende enligt beviljat bygglov.

Vid sidan husavtal och entreprenadavtal behöver man komplettera med inköp av inredning till toa/duschutrymmen, kök samt klädvård/tvättstuga. Vi har valt att i vår produktionskostnads kalkyl, som följer med avtalen, kalkylera med ett så kallat *köks- och badrumsvärde*. Det är en uppskattad totalsumma på vad en leverans från vår köks- och klädvårdsleverantör (Marbodal) och vår leverantör för badrum (HAF/Westerberg) kommer att kosta monterad och klar. Detta är ett sätt för oss att ge bygg-

herren möjlighet att skräddarsy inredningen i huset efter egna önskemål. Material i form av kök, vitvaror, garderober, duschkranar, handfat, toalettstolar, badrumsskåp ingår alltså inte i vare sig husleveransen eller detta entreprenadavtal. Däremot ingår montering av detta om det köps via Arvesund Livings leverantörer och Arvesund Living ansvarar för entreprenaden.

Väljer man som byggherre att köpa in kök, vitvaror etc på egen hand, ansvarar man både för inköp, transporter, mottagningskontroll, montage och besiktning. Då ingår heller inte detta material i försäkringarna (se ovan). Samma gäller om entreprenad upphandlas av annan entreprenör än Arvesund Living. Då är det upp till byggherren att teckna avtal om montage av inredning (kök, badrum etc) med denna entreprenör.

Hus- installations- och rumsbeskrivning

När man tecknar avtal om husleverans från Arvesund Living ingår kompletta bygg- och installationshandlingar. Det innebär att det med husbyggsatsen kommer ritningar för hur marken ska beredas, hur plattan ska gjutas, hur huset ska monteras, hur el ska installeras och vatten, ventilation och värme ska kopplas in. För att få dessa ritningar att stämma mot de önskemål man har, fyller man, tillsammans med ansvarig säljare, i fyra beskrivningar: Hus-, Installation-, Rum- och Fönsterbeskrivningar (HIRF).

- H.** Husbeskrivningen reglerar hur huset ska se ut från utsidan, färg, ytskikt, fönster, dörrar, tak etc.
- I.** Installationsbeskrivningen anger var el-centraler, ingående vatten, köksavlopp, toalettstolar och brunnar ska placeras. I och med att en stor del av matning av el, fiber, vatten, ventilation och avlopp gjuts in i plattan, måste man tidigt vara klar över utformning av kök och installationerna i våtrum.
- R.** Rumsbeskrivning anger invändig ytskikt på väggar, golv och tak. Panel, kakel, klinker etc.
- F.** Fönsterbeskrivning anger färg, form, öppningar och lås till husets fönster och dörrar.

Utifrån dessa HIRF-beskrivningar projekteras ritningar så alla hantverkare på plats kan göra installationerna enligt byggherrens önskemål. Ju sannare dessa beskrivningar är, desto mindre ändringar under byggets gång.



Vilka kostnader brukar tillkomma?

När Arvesund Living tecknar avtal om att bygga ett hus, utgår vi från en standardleverans på en standardtomt. Det innebär att med vår kvalitet på material och vårt sätt att bygga, har vi ett riktpreis för ett godkänt hus. Men alla tomter är olika. I och med att våra kunder har möjlighet att skräddarsy huset efter tomt, familjesituation och val av standard, försöker vi tidigt ringa in eventuella extrakostnader. Gör man HIRF-beskrivningarna noga, är de flesta kostnader på plats innan bygget påbörjas.

Ändringar som sker under resans gång, är svårt att uppskatta kostnaden för, men nedan har vi ringat in de områden där kalkylen ofta överskrids.



1. Markarbeten. Detta är den del av kalkylen där det uppkommer flest överraskningar och där det är svårast för oss att räkna. Markens beskaffenhet skiljer sig markant och behov av jordkvalitet, sprängning, pålning, stödmurar, diken, uppfyllnader och dräneringar är exempel på kostnader som tillkommer en normal markberedning. Vi väljer därför att alltid offerera markarbetena separat och först efter att vi granskat den tilltänkta byggplatsen.

I och med att vi inte offererar efterarbeten på tomten (finplanering, gräsmattor, grusgång, trallar, rabatter etc) är detta kostnader man måste ha en buffert för. Förr eller senare dyker de upp även om det inte påverkar färdigställande av huset.

2. Grundläggningsarbeten. Med rätt genomförda markarbeten finns inga överraskningar kring att gjuta en platta med golvvärme. Dessa kalkyler håller normalt utan problem.

3. Byggnadsarbeten. Alla ändringar från ritning ska prissättas både när det gäller inköp av material och genomförande/montering. Via bilagorna för Ändringar och TilläggsArbeten (ÄTA-bilagorna) ska man som byggherre kunna begära att få ett fast pris och/eller uppskattad kostnad för avvikande arbeten som inte finns med i HIRF-dokumentationen.

4. VVS. När en platta väl är gjuten går det inte att påverka vare sig värme, vatten eller ventilation mer än marginellt. Val av armaturer (kranar och duschblandare) och porslin (stolar, badkar och handfat) är de få rörliga kostnaderna. Inköp av detta ingår i det s.k. kök- och badrumsvärdet.

5. El. I våra el- och fiberprojekteringar, utgår vi från Svensk Elstandard. Det innebär ett begränsat antal uttag och lampor per rum som ingår i avtalet. Med dagens LED-teknik och smarta hem styrningar av hemmens elinstallationer kan man göra många tillval för ökad funktionalitet.

Vi rekommenderar att man efter att huset är stomrest, går runt med elektriker och funderar över önskemål i relation till en standardinstallation. Vår erfarenhet visar att man bör avsätta en extra el-buffert på minst 50 000 kr som ska täcka spotlights, armaturer till fasaden, dimrar och andra önskemål. El tillsammans med markarbeten är de entreprenadområden där budget normalt kräver ett tillskott.

- 6. Kakel/klinkers.** I entreprenad ingår sättning och läggning av kakel och klinker i våtrum. I bad och duschrum kaklas både golv och väggar, medan i klädvård och toaletter utan dusch läggs endast klinkers på golven. Väggarna målas. I entreprenaden ingår inte kakel och klinkers. Det köper byggherren själv in eller via Arvesund Living, alternativt via ansvarig plattsättare. Ingående kostnad för sättning är begränsad till normala plattstorlekar, 10, 15 eller 20 cm. Vill man ha större eller mindre storlekar tillkommer entreprenadkostnad som ska göras upp innan arbetet påbörjas. Väljer man att inhandla plattor själv måste man i tidigt skede informera Arvesund Living/plattsättare om val av platta, mönsterläggning, brunslösningar etc. Eventuella extrakostnader måste regleras innan plattsättning påbörjas.
- 7. Målning.** I Arvesund Livings entreprenad ingår uppsättning av panel och gips enligt rumsbeskrivning. Allt ingår i entreprenaden förutom inköp av tapeter, som ligger utanför entreprenad. Tapetsering ingår för normal mönsterpassning. Målning är tillsammans med grund och VVS de entreprenader där det tillkommer få extrakostnader. Vill man däremot ha en egen färgkvalitet eller många olika kulörer i huset, kan extrakostnader tillkomma. Detta bör man ha klart vid rumsbeskrivningen, så målare i god tid kan meddela eventuella extrakostnader.
- 8. Besiktning.** Enligt ABS 18 (Allmänna Bestämmelser för småhusentreprenader) är det byggherren som påkallar och väljer en behörig besiktningsman inför en slutbesiktning. Det kan ske antingen via Gar-Bo eller direkt till person med behörighet. Besiktningen bekostas av byggherren.

Ändringar och tilläggsarbeten (ÄTA)

När det under resans gång uppstår förändringar ska alltid en ÄTA-bilaga (ändringar- och tilläggsarbeten) tas fram. Den ska beskriva vad som ska göras, till vilken kostnad och när.

ÄTA-bilagorna ska från entreprenör skickas till Arvesund Living som stämmer av och godkänner arbete och kostnad med byggherren.

Om byggherren, och/eller underentreprenör till Arvesund Living, genomför förändringar som skiljer sig från projekteringen, HIRF- eller ÄTA-bilagor ansvarar inte Arvesund Living för vare sig kostnader, besiktning eller eventuella konsekvenser ändringen medför. Arbeten genomförda vid sidan om entreprenadavtalet ingår ej i försäkringarna och kommer ej ekonomiskt hanteras av Arvesund Living. Arvesund Living har dock rätt att fakturera för eventuella extrakostnader för till exempel ritningsunderlag, extramaterial, besiktningar m.m. som påverkas.

Undvik att beställa arbeten vid sidan om vad som avtalats, utan att först reglera det med Arvesund Living. Det är det enklaste och billigaste sättet.

För mer detaljerad information se vår entreprenadbeskrivning för *stomresning färdig utsida*, alt *nyckelfärdigt*. Kontakta er lokala säljare kring detta.