Produktionskostnadskalkyl

Kund1	Pers-/Org.nr	Fastighet		Byggkommun
Vinberga del av 3:1		del av Vinberga 3:1		Södertälje
Kund2	Pers-/Org.nr	PKK-nr	Baserad på	Datum
		44434	14-771493	2022-09-26
Säljare	Org.nr	Kalkylen utförd av		
Trivselhus AB	556402-2977	Jessica Hemning		
Hustyp		Upprättad vid/inför		
Stella 99_4 oinredd vind		Offert		

Punkt	Benämning	Trivselhus åtagande	Annat skriftligt anbud/avtal	Köparens uppgift	Trivselhus uppskattning	Summa
1	Köpeskilling för tomt			850 000		
2	Fastighetsbildning m.m					
3	Anslutningsavgift VA			250 000		
4	Anslutningsavgift El, fjärrvärme			50 000		
5	Övrig tomtkostnad					
6	**Summa Tomt och Avgifter**			**1 150 000**		**1 150 000**
7	Tillkommande markarbeten			300 000		
8	Finplanering					
9	Övriga exploateringskostnader					
10	**Summa Exploateringskostnad**			**300 000**		**300 000**
11	Hus, totalentreprenad	2 980 900				
12	Övriga byggkostnader				70 000	
13	**Summa Byggkostnad**	**2 980 900**			**70 000**	**3 050 900**
14	Lagfartskostnad			13 575		
15	Pantbrev, gravationsbevis					
16	Bygglov, byggsamråd, utsättning				60 000	
17	Garanti- och försäkringskostnad					
18	Besiktningar, byggkontroll					
19	Kontrollansvarig				25 000	
20	Räntor under byggtiden					
21	Skattered. för räntor under byggtid					
22	Övriga byggherrekostnader					
23	**Summa Byggherrekostnad**			**13 575**	**85 000**	**98 575**
24	Indexreglering					
25	**Summa Produktionskostnad**	**2 980 900**		**1 463 575**	**155 000**	**4 599 475**

Bilaga till produktionskostnadskalkyl med sammanställning och förklaringar till kalkyl

Kalkylen innehåller ett antal delposter, 1-26. Förtydligande av varje delpost återfinner ni nedan. Kalkylen är en **sammanställning** och ger en uppfattning om hur mycket bygget kostar.

Delposterna fördelas i fyra kolumner:

- **Trivselhus åtagande**
- **Andra skriftliga anbud/avtal**
- **Köparens uppgift**
- **Trivselhus uppskattning**

Fördelningen i dessa kolumner tydliggör ansvarsfördelningen.

Kostnader i kolumn Trivselhus uppskattning, är kostnader som ligger utanför Trivselhus kontroll. En del av dessa kostnader kan komma att flyttas över till Trivselhus åtagande efter fastställande av exakt enhet, mängd, materialval. Medan andra kostnader är rena byggherrekostnader. Delposter utan uppgift beaktas vid kontakt med kreditgivande bank.

1 Köpeskilling för tomt

Kostnad som framgår av köpehandlingar för tomt.

2 Fastighetsbildning m.m

Kostnad för t ex avstyckning, avgifter till myndighet.

3 Anslutningsavgift VA

Kostnad för anslutning till kommunalt VA-nät. Om inte kommunalt VA finns, upptas här en kostnad för enskild anläggning alt gemensamhetsanläggning. T ex kostnad för enskild avloppsanläggning och djupborrad brunn.

4 Anslutningsavgift El, fjärrvärme

Kostnad av anslutning elnät och ev fjärrvärmenät.

5 Övrig tomtkostnad

6 Summa Tomt och Avgifter

7 Tillkommande markarbeten

Denna post avser att reservera en summa för de tillkommande markarbeten utöver det som redovisas i Leveransdeklarationen och som krävs innan grundläggning kan påbörjas. Reservationen görs endast med avsikt att synliggöra i PKK att ytterligare kostnader för markarbeten finns och används inför ex. lånelöfte. Uppskattningen lutar sig inte på någon form av markundersökning utan omfattar endast sådana uppgifter om förhållanden som kan erhållas genom besök på platsen. Den reserverade summan är inte specificerad med mängder eller dylikt då inget anbud ännu är framtaget utan avser just endast en uppskattning.

När en uppskattning gjorts kan denna komma att ersättas av ett konkret anbud. Anbudet av markarbeten ska vara skriftligt och kan i så fall komma att ingå i Trivselhus åtagande.
Innan anbud lämnas ska entreprenören skaffat sig den kännedom om arbetsområdet och andra förhållanden av betydelse för bedömningen av vad som eroderas för kontraktsarbetenas utförande och som kan erhållas genom besök på platsen vid en fackmässig undersökning av fastigheten där någon form av markundersökning ofta kan behövas som stöd för anbudet.

8 Finplanering

9 Övriga exploateringskostnader

10 Summa Exploateringskostnad

11 Hus, totalentreprenad

Produktionskostnadskalkylen upprättas vid:

1. Offert.

Trivselhus åtagande framgår av en separat offert som utgår från gällande leveransdeklaration med eventuella avvikelser och en offertritning.

2. *Entreprenadkontrak*t.
   Trivselhus åtagande framgår av Entreprenadkontrakt med bilagor, gällande leveransdeklaration och en försäljningsritning

3. *Kalkylkontroll* orderbekräftad slutbeställning.
   Trivselhus åtagande framgår av orderbekräftad slutbeställning med bilagor och godkänd A-ritning.

Kalkylkontroll upprättas vid behov senare i processen, innan byggprocessen startar och under perioden för byggnation. Trivselhus åtagande är då enligt orderbekräftad slutbeställning med eller utan ÄTA (Ändringar, tillval och avdrag).

12 Övriga byggkostnader

Kostnader för t.ex. eventuell omlastning, funktionskontroller, sotarintyg, byggström d.v.s. elförbrukning och tillfälligt elskåp under byggtiden samt vintermerkostnader.

13 Summa Byggkostnad

14 Lagfartskostnad

1,5 % av köpeskilling tomt samt stämpelavgift 825 kr

15 Pantbrev, gravationsbevis

2 % på tecknat belopp. Avgift för upprättande av pantbrev

16 Bygglov, byggsamråd, utsättning

Avgifter till kommunen

17 Garanti- och försäkringskostnad

Färdigställande- och nybyggnadsförsäkring via Gar-Bo Försäkrings AB.
Villabyggarförsäkring, ett år från husleverans (1:a leverans) för hus avsedda att bebos av enskild konsument.

18 Besiktningar, byggkontroll

1 st kontrollbesiktning och 1 st slutbesiktning ingår i Trivselhus åtagande. Besiktningar därutöver bekostas av påkallande part. Byggkontroll av sakkunnig fristående kontrollant bekostas av köpare och ingår ej i Trivselhus åtagande

19 Kontrollansvarig

Krävs enligt Plan- och bygglagen, PBL. Kontrollansvarig skall vara fristående och bekostas av köparen.

20 Räntor under byggtiden

Uppskattad kostnad. Exakt uppgift fås från kreditgivande bank.

21 Skattered. för räntor under byggtiden

Uppskattad kostnad. Exakt uppgift fås från myndighet.

22 Övriga byggherrekostnader

23 Summa Byggherrekostnad

24 Indexreglering

Index efter fixprisperiod (12 månader från kontraktets tecknande) då dröjsmål är utanför Trivselhus kontroll.

25 Summa Produktionskostnad

FÄRDIGSTÄLLANDE- OCH NYBYGGNADSFÖRSÄKRING

Trivselhus kontrakt uppfyller Konsumentverkets riktlinjer. Kontraktet skall vara tillfredställande från konsumentsynpunkt, vilket innebär att de ska vara skrivna i enlighet med vissa standardavtal, som branschen och Konsumentverket utarbetat.

Färdigställandeförsäkring
Att huset blir färdigställt enligt kontrakt, är säkerställt genom färdigställandeförsäkring. Trivselhus tecknar färdigställandeförsäkring omfattande Trivselhus åtagande enligt entreprenadkontrakt.
Färdigställandeförsäkring tecknas i GarBo Försäkringsbolag AB i samband med entreprenadkontraktets godkännande. Komplettering av försäkringen görs vid orderbekräftad slutbeställning, d.v.s. med tillval och ändringar som görs vid slutlig beställning och innan entreprenadarbeten påbörjas. Försäkringen ingår i Trivselhus åtagande.
Försäkringen är lagstadgad.

Nybyggnadsförsäkring
Det bör finnas ett betryggande åtagande att avhjälpa väsentliga skador på huset som uppstått p g a fel och brister i konstruktionen, utförande och/eller material inom 10 år från färdigställandet. Nybyggnadsförsäkringen tecknas i GarBo Försäkringsbolag AB i samband med entreprenadkontraktets godkännande. Komplettering av försäkringen görs vid orderbekräftad slutbeställning, d v s med tillval och ändringar som gör vid slutlig beställning och innan entreprenadarbeten påbörjas. Försäkringen ingår i Trivselhus omfattning.
Försäkringen är ej lagstadgad. Trivselhus har valt att ha nybyggnadsförsäkringen med i vår omfattning.

Villaförsäkring
Trivselhus AB tecknar även en villaförsäkring som gäller fr o m stomleverans och 1 år framåt. Dessutom täcker den ert ansvar från den dag entreprenadkontraktet tecknas med Trivselhus. Försäkringen ingår i Trivselhus omfattning.

PRODUKTIONSKOSTNADSKALKYLEN

Kalkylen gäller dagens förhållanden
Kalkylen utgår från kända förutsättningar. En del förutsättningar kan ändras innan byggstart och under byggnationen. Produktionskostnadskalkylen ska dock bygga på realistiska antaganden om vad ni och olika inblandade parter ska ansvara för. Om ni senare beslutar om annan ansvarsfördelning, påverkar det kalkylen.
Kalkylen förutsätter att arbetena sker efter kontrakt om Trivselhus åtagande med ett angivet fast pris.
Eventuella räntorna i denna kalkyl gäller för den dag kalkylen upprättats.

Ändrade förhållanden - Ny kalkyl
Ni gör kanske tillval och utbyten i förhållande till denna kalkyl t ex vid kontraktsskrivning och slutbeställning kan påverka Trivselhus åtaganden. Kostnad för markarbeten och grundläggning kan ändras efter det att en geotekniskundersökning är gjord, bygglov beviljat med förändrade förutsättningar, myndighetskrav, fastställda höjder samt faktiska markförhållanden.
Stat och myndigheter besluta om ändrade tekniska krav, lagar och förordningar, moms och avgifter. Allt sådant kan påverka totalkostnaden och därmed er boendekostnad.

Kalkylkontroll vid slutbeställning och orderbekräftelse
När alla tillstånd (bygglov, markvärme) och lån m m är beviljade och klara gör vi tillsammans en sammanfattning av hela ert ärende som resulterar i en slutbeställning som orderbekräftas av Trivselhus och som ni godkänner tillsammans med exakta huvudritningar. Orderbekräftad slutbeställning med tillverknings- och leveransorder är den slutliga beställningen till Trivselhus. Slutbeställningen utgör underlag för ritningar (installationsritningar, tillverkningsritningar, monteringsritningar), inköp av material, tillverkning och entreprenadarbeten.

I samband med att ni godkänner den slutliga beställningen, görs en kalkylkontroll av Trivselhus åtagande och vi upprättar en ny produktionskostnadskalkyl.

BOENDEKOSTNADSKALKYL

Kalkyl för finansiering och boendekostnader
Trivselhus hänvisar och överlåter till er bankkontakt att upprätta kalkyl för finansiering och boendekostnader, inklusive kostnader för räntor, skattereduktion, pantbrev m m.

UTANFÖR TRIVSELHUS ÅTAGANDE – om ej annat framgår i specifika objektshandlingar.

Byggherrekostnader

- Tomt, fastighetsbildning, lagfart, inskrivning
- Lån, räntor, bankavgifter eller andra finansieringskostnader
- Nybyggnadskarta, utsättning, lägeskontroll, lov och tillstånd, funktionskontroller
- Kontrollansvarig och/eller annan sakkunnig
- Statliga och kommunala taxor och avgifter
- Tillfällig VA (byggvatten) och tillfällig el (byggel)
- Kostnader för besiktningar utöver 1 st kontrollbesiktning och 1 st slutbesiktning

Kostnader som kan tillkomma p.g.a. tomtens förutsättningar och gjorda ändringar efter entreprenadkontraktets tecknande, exempelvis:

- Trädfällning, stubbrytning och bortforsling av stubbar och träd
- Rivning av befintliga byggnader
- Geoteknisk/Mark-undersökning
- Ev sanering av mark
- Jordschakt och ledningar
- Upplastning och borttransport av matjord eller andra schaktmassor
- Bergsschakt, sprängning, avtäckning berg, sprängplan, sprängbesiktning
- Pålning, pålplan, förstärkning av grund p g a pålning
- Mark- och grundförutsättningar som framkommer vid geoteknisk/mark-undersökning, myndighetsbeslut och faktiska markförhållanden
- Uppackning och fördelning av massor på tomten
- Radonsäkring vid högriskradon
- LPS pump - tryckavlopp
- Egen avloppsanläggning
- Djupborrad brunn med pump och hydrofon
- Vintermerkostnader
- Djup borrhål för bergvärme alt längd jordslang utifrån förutsättning jordart och bergart, avstånd till berg
- Stödmurar, terrassering av tomt, utvändiga trappor, tillgänglighet vid kuperad tomt
- Betongpump vid gjutning.
- Kulvert
- Finplanering och trädgård
- Altaner och uteplatser
- Utvändig målning
- Omlastning och transport mellan plats för omlastning och byggarbetsplats
- Kostnad för större mobilkran än 25 ton
- Stenkista
- Tjälisolering
- Markarbeten utöver omfattning enligt Leveransdeklaration eller anbud.

GENERELL INFORMATION ENLIGT KONSUMENTVERKETS RIKTLINER

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 ert hus blir färdigt varierar från husköp till husköp. Det är viktigt att ni känner till hur ansvaret fördelar sig mellan dem i just ert 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. Ni har rätt att få utförlig information av den som upprättar er kalkyl om vad säljaren åtar sig och vad som förväntas av er och 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 ni ett kontrakt och en motpart. Hantverkarna som bygger ert hus kan vara anställda av husföretaget eller komma från andra företag, som husföretaget i sin tur anlitat. Ett liknande avtal kan också skrivas med en entreprenör, som i sin tur köper materialleveransen 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 ni en byggentreprenör, som dels förmedlar ett köp mellan er och ett husföretag och dels svarar för uppförandet av huset, i bägge fallen får ni skriva två avtal, ett med entreprenören och ett med husföretaget.

Flera kontrakt

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

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. Köparen uppgift
4. Säljarens uppskattning

Kolumnen ”säljarens uppskattning” ska visa kostnader 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 poster i övriga kolumner. Säljaren kan inte bestämma en annan entreprenörs priser och uppskattningarna är därför inte bindande för säljaren. Kalkylen blir mer tillförlitlig allteftersom ni 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 ansvarar för flera av dessa delposter kanske inte kostnaden för de olika delarna kan redovisas separat, utan de redovisas i en gemensam post.
Eftersom uppdelning 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. Ni kan göra en markundersökning för att gardera er 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 lagfart anges i de fall konsumenten innehar tomt sen tidigare.

Kalkylkontroll
När alla tillstånd, lån mm är klara görs en slutlig order till husföretaget att tillverkningen kan börja. I samband därmed och 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 den tidpunkten 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 era egna beslut eller andra förändringar, som inte stämmer med den uppgjorda kalkylen, har ni då möjlighet att i tid vidta de åtgärder som behövs, som att välja billigare utförande e.d.