



HÖJA

HUSTOMTER FÖR LIVSKVALITET

HILLIS

SÅ GÅR DET TILL.
FRÅN TOMTBOKNING TILL INFLYTTNING.



KARLSTAD
GOLFKLUBB
ANNO 1957



HOFBRO

Fastighetsbyrån



Välkommen till Höja Hills.
Ett naturskönt område med 18
vackert belägna tomter i västerläge,
med fantastisk utsikt över Karlstad
Golfklubb. Här bor du med golf- och
padelbanor, löpstigar och svampskog
precis runt hörnet, samtidigt som
förskola, skola och centrum ligger på
bekvämt avstånd.

Innehåll

Områdeskarta	3
<hr/>	
Att bygga hus	4
Val av tomt	4
Val av husmodell	4
Entreprenadkontrakt	4
Bygglovsansökan	5
Startbesked	5
Byggprocessen	5
Inflytt	5
Tidplan	6
<hr/>	
Budgetkalkyl	7
<hr/>	
Prislista	8
<hr/>	
Flerbohus – Hustillverkare	9
<hr/>	
Inceptio entreprenad – Markentreprenör	15
<hr/>	
Tomtkarta	16

Riksväg 63
mot Molkom & Filipstad



Karlstad Golfklubbs anläggning
med golfbana, padelbanor och
restaurang mm

Brukshundklubb

HÖJA HILLS



Planer på ny gång-
och cykelväg till
Norra Stockfallet

Område (Norra Stockfallet)
där kommunen planerar
nya bostäder mm och som
även inkluderar nya gata
och gång- och cykelväg
samt framdragande av
lokaltrafik

Gravaleden
mot Skåre

Gång- & Cykelväg
med anslutning till
Stockfallet

FALLÄNGEN

Elljusspår

Förskola

F-6 Skola

Iddrottshall

Riksväg 63
mot Karlstad C

Förskola

Förskola

Förskola



Höja Hills





Att bygga hus på Höja Hills

HÖJA HILLS

HUSTOMTER FÖR LIVSKVALITET

7 steg från dröm till verklighet

1 Val av tomt

Om du har hittat en tomt som passar dig här på Karlstad GK vill vi säga Grattis! Men vad händer nu? Först ska projektet bygga infrastrukturen klart. Det betyder att vi ska anordna an Va-anläggning med serviser in på varje tomt, bygga ut vägen, gemensam lekpark och soprum. När detta är klart får ni tillträde till er tomt och kan påbörja byggnation.

2 Val av husmodell

Nu ska ni välja vilket hus ni vill bygga. Kanske har ni redan ert drömhushus klart för er men det är viktigt att huset ligger i linje med detaljplanen. Det finns många husleverantörer att välja mellan och än fler hustyper att bygga. Kanske vill ni till och med skapa något helt unikt med en egen utsedd Arkitekt.

Färdig husförslag tillsammans med Flerbohus

Karlstad GK har tillsammans med Flerbohus – Husleverantör tagit fram 3 förslag hus med hög materialstandard och fasta priser som går att välja mellan. Morkullan 123 kvm, Tornfalken 124 kvm & Tornfalken 140 kvm.



3D skisser från Flerbohus förslag

Andra husleverantörer som Karlstad GK rekommenderar att man pratar med är Myrsjöhus, Fiskarhedensvillan och Trivselbostäder

3 Entreprenadkontrakt

Val av hustyp är gjord och från vilken husleverantör. Nu är det dags att skriva kontrakt med husleverantören och eventuellt markentreprenör om husleverantören inte har denna med sig.

Inceptio entreprenad kommer bygga infrastrukturen för projektet och är möjlig att handla upp för tomtarbetena. Inceptio Entreprenör har lämnat budgetar på tomterna.

Ni har såklart alla valmöjligheter att välja helt fritt vilken entreprenör ni vill jobba med.

Inceptio entreprenad. – Markentreprenör

Per Boström, per.bostrom@inceptioentreprenad.se

4 Bygglovsansökan

Dags för bygglovsansökan. Här hjälper husleverantören er med bygglovsritningar och markentreprenören med situationsplanen (landskapsritningen). Man ska också ange en kontrollansvarig. Till detta projekt rekommenderar vi er Marcus Janzon som är duktig med lång erfarenhet.

Kontrollansvarig

Marcus Janzon, marcus.janzon@imperium-pl.se

5 Startbesked

När den slutliga beställningen är klar, inredningsval är gjorda och projektet har byggd klart infrastrukturen inväntar men bara på kommunens startbesked innan ni kan dra igång arbetet på byggplatsen. Nu börjar resan på riktigt.

6 Byggprocessen

Äntligen är man i gång! Markentreprenören är först på plats med att förbereda grunden så att husleverantören kan komma fram och placera stommen och påbörja arbetet.

Här ska man beställa El-anslutning när huset är på plats men innan inflyttning. Hustillverkarens elektriker hjälper till med detta och gör föransökan till EL-bolaget.

7 Inflytt

Husleverantören är klar med huset och markentreprenören har gjort klart finplaneringen. Nu är det dags att gå en runda med en besiktningsman för att fånga upp om det finns någon anmärkning. Sedan är det dags att flytta in.

Förslag på besiktningsman är Mats Larsson från IRM AB. Mats kan även vara med i tidigt skede av entreprenaden och följa huset under produktion och vara en hjälpare hand under processen om så önskas.

Besiktningsman

Mats Larsson, mats@irmab.se

Tidplan

När projektet har sålt ca 14-15 tomter kommer infrastrukturarbetena (Vägar, VA i gata, gemensam park och soprum) att starta. Arbetet med infrastrukturen tar ca 9 månader. Under tiden som infrastrukturarbetena är igång har ni möjlighet att utforma erat drömhus med allt från hustyp, inredningsval, entreprenadkontrakt och bygglovsansökan. Först när infrastrukturarbetet är klart har ni möjlighet att få startbesked från kommunen på erat bygglov samt tillträde till er tomt.

Från att man har tillträde till sin tomt och bygglovet är klart kan man tänka att markarbeten tar ca 3 månader och stomresning med invändiga arbeten och det är dags för besiktning tar ca 6 månader. Total byggtid för villan är 9 månader.

Budgetkalkyl

HÖJA HILLS

HUSTOMTER FÖR LIVSKVALITET

Kostnadsberäkning



PRISEXEMPEL:

Flerbohus Morkullan

123 kvm
Tomt 13

Tomtköp	1700 000
Mark entreprenad	400 000
Hus entreprenad	3 370 200
Byggherre	470 025
KA	25 000
Besiktningssman (50%)	4000
Bygglov	32 200
VA - Servis	300 000
El - Anslutning	62 500
Fiber - Anslutning	20 000
Lagfart	26 325
Byggström under byggnadstid	25 000
Summa (inkl. moms)	5 940 225 kr

Byggnadskreditiv och pantbrev

Byggnadskreditiv (lån från banken).
Pantbrev (Kostnad 2% av beloppet
man belånar)

Vid lån av 80% av kostnaden blir byggnadskreditivet och
Pantbrevet enligt följande:

Byggekostnad	5 940 225
Lån 80%	4 752 180
Eget kapital 20%	1 188 045
Vid 6% ränta och 9 mån byggtid	106 924
Pantbrev	95 044



Prislista

HÖJA HILLS

HUSTOMTER FÖR LIVSKVALITET

Prislista Höja Hills

Tomt nr	Kvm	Pris	Anslutningsavgift V/A*	Beräknad årsavgift Samfällighet**
Tomt 1	1227	1 500 000 kr	300 000 kr	8400 kr
Tomt 2	1138	1 400 000 kr	300 000 kr	8400 kr
Tomt 3	1100	1 400 000 kr	300 000 kr	8400 kr
Tomt 4	1100	1 400 000 kr	300 000 kr	8400 kr
Tomt 5	1107	1 500 000 kr	300 000 kr	8400 kr
Tomt 6	1107	1 500 000 kr	300 000 kr	8400 kr
Tomt 7	1100	1 500 000 kr	300 000 kr	8400 kr
Tomt 8	1262	1 500 000 kr	300 000 kr	8400 kr
Tomt 9	1114	1 750 000 kr	300 000 kr	8400 kr
Tomt 10	1155	1 750 000 kr	300 000 kr	8400 kr
Tomt 11	1115	1 750 000 kr	300 000 kr	8400 kr
Tomt 12	1106	1 650 000 kr	300 000 kr	8400 kr
Tomt 13	1105	1 700 000 kr	300 000 kr	8400 kr
Tomt 14	1103	1 700 000 kr	300 000 kr	8400 kr
Tomt 15	1123	1 700 000 kr	300 000 kr	8400 kr
Tomt 16	1106	1 700 000 kr	300 000 kr	8400 kr
Tomt 17	1156	1 700 000 kr	300 000 kr	8400 kr
Tomt 18	1131	1 700 000 kr	300 000 kr	8400 kr



*För varje villaägare tillkommer en anslutningsavgift för V/A å 300 000 kr. V/A är framdragen till varje tomtgräns.

**Medlemmarna i samfälligheten debiteras en årlig avgift om 8400 kr. I avgiften ingår drift- och underhållskostnader för VA, sophämtning, gatubelysning, huvudgata/ cykelväg, lekplats och allmänna ytor.

Husförslag på Höja Hills

FLERBOHUS

HÖJA HILLS

HUSTOMTER FÖR LIVSKVALITET

Vi på Flerbohus är både glada och stolta över att blivit utsedda till en av möjliga husleverantörer till de nya tomterna vid "Höja Hills". Vi har tagit fram 3 st specialritade villor, vilka alla har en utformning för att passa in på såväl tomterna som till de bestämmelser som finns över vad man får bygga enligt detaljplanen.

När det sedan gäller utförande, inredning och utrustning har vi valt att redan från början göra husen i så bra standard som möjligt, och bland annat ingår:

- Husen är välisolerade och där ytterväggar är utförda med 285 mm isolering
- Fasadpanelen är en impregnerad/slätspontad träpanel med överlägset rötskydd
- Samtliga inner- och ytterväggar har både osb- och gipsskiva som beklädnad
- Samtliga innerväggar är isolerade för god ljudkomfort
- Fönster är välisolerade och aluminiumklädda från Elitfönster
- Köks- och tvättstugeinredning från Marbodal (med valmöjligheter)
- Vitvaror är från Husqvarna (med valmöjligheter)
- Husen är utförda med golvvärme via en effektiv värmepump

Hur fungerar det att bygga hus med Flerbohus

När man köper ett hus gör man en av sina livs största investeringar, då gäller det att känna sig trygga genom

hela processen från att man skriver på köpekontraktet tills man sätter nyckel i låset. Vi träffar alltid våra husköpare och går igenom konceptet i detalj innan ett kontrakt upprättas och där vi tillsammans tillser att inget missas eller faller mellan stolarna.

Köp "stomrest" eller "nyckelfärdigt"

Hos oss finner ni möjligheter att köpa huset som "stomrest" och sedan själva göra de arbeten som behövs för färdigställandet. Ni kan även köpa huset "nyckelfärdigt" där vi tar hand om hela byggnationen fram tills inflyttning. Kontakta oss gärna för mer information.

Kontakta oss för mer information:

Ni är alltid välkomna att kontakta oss för mer information om oss och om husen vi framtagit till "Höja Hills". Varför inte boka en träff på vårt kontor i Karlstad, där ni får träffa såväl arkitekten som konstruktören bakom husen.





FLERBOHUS

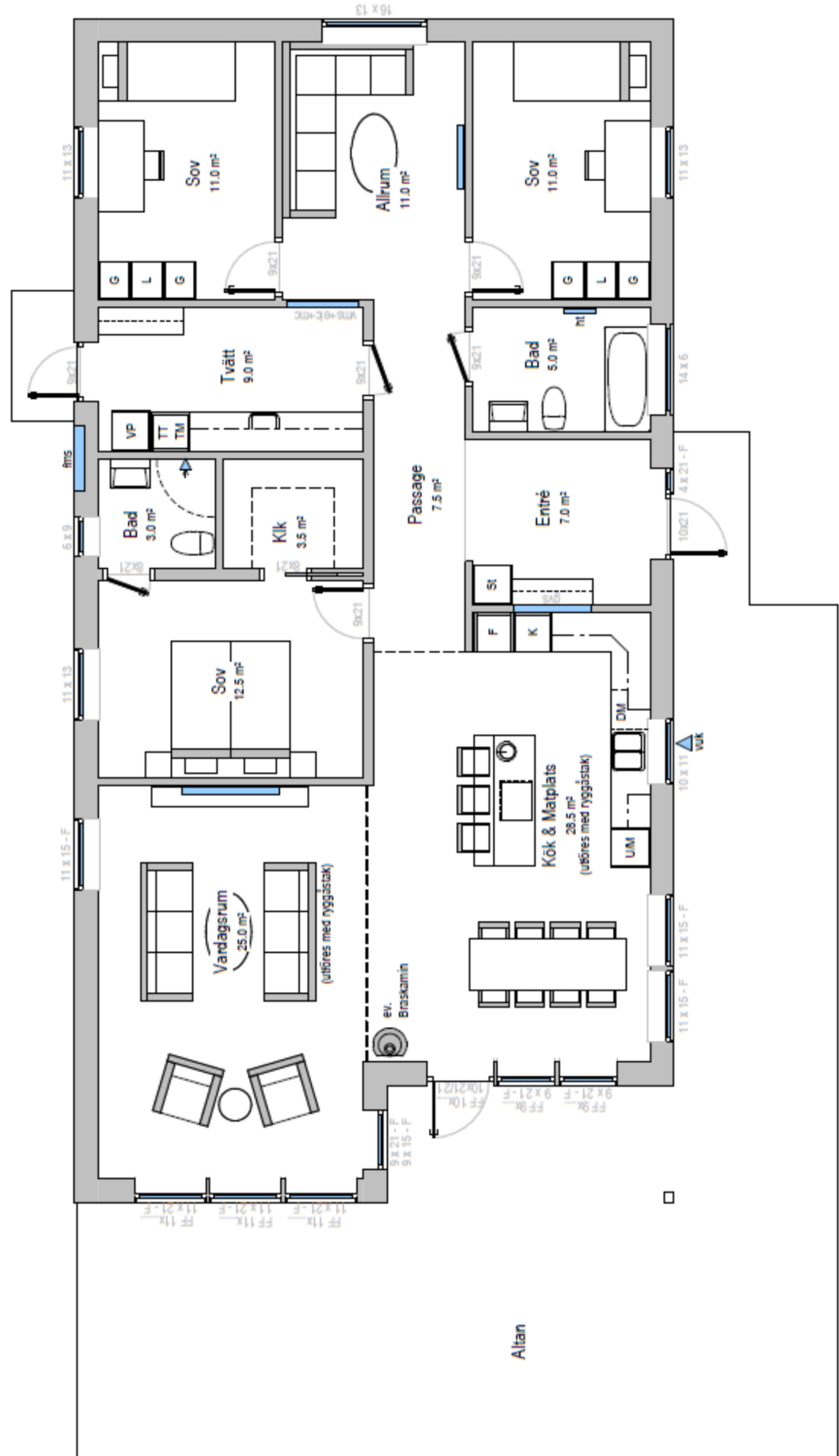
Villa Tornfalken 140

Villa Tornfalken 140 – är en enplansvilla som är framtagen för tomterna vid "Höja Hills". Villan har en boyta på 140 m² och innehåller 3 sovrum + ett allrum och där kök, matplats och vardagsrum finns i direkt anslutning mot den stora altanen som ligger i västerläge med utsikt över golfbanan.

Märk även det invändiga "ryggåstak" som ger en härlig rymd och ljusinsläpp tack vare de stora fönsterpartierna.

Flerbohus Tornefalken

140 kvm





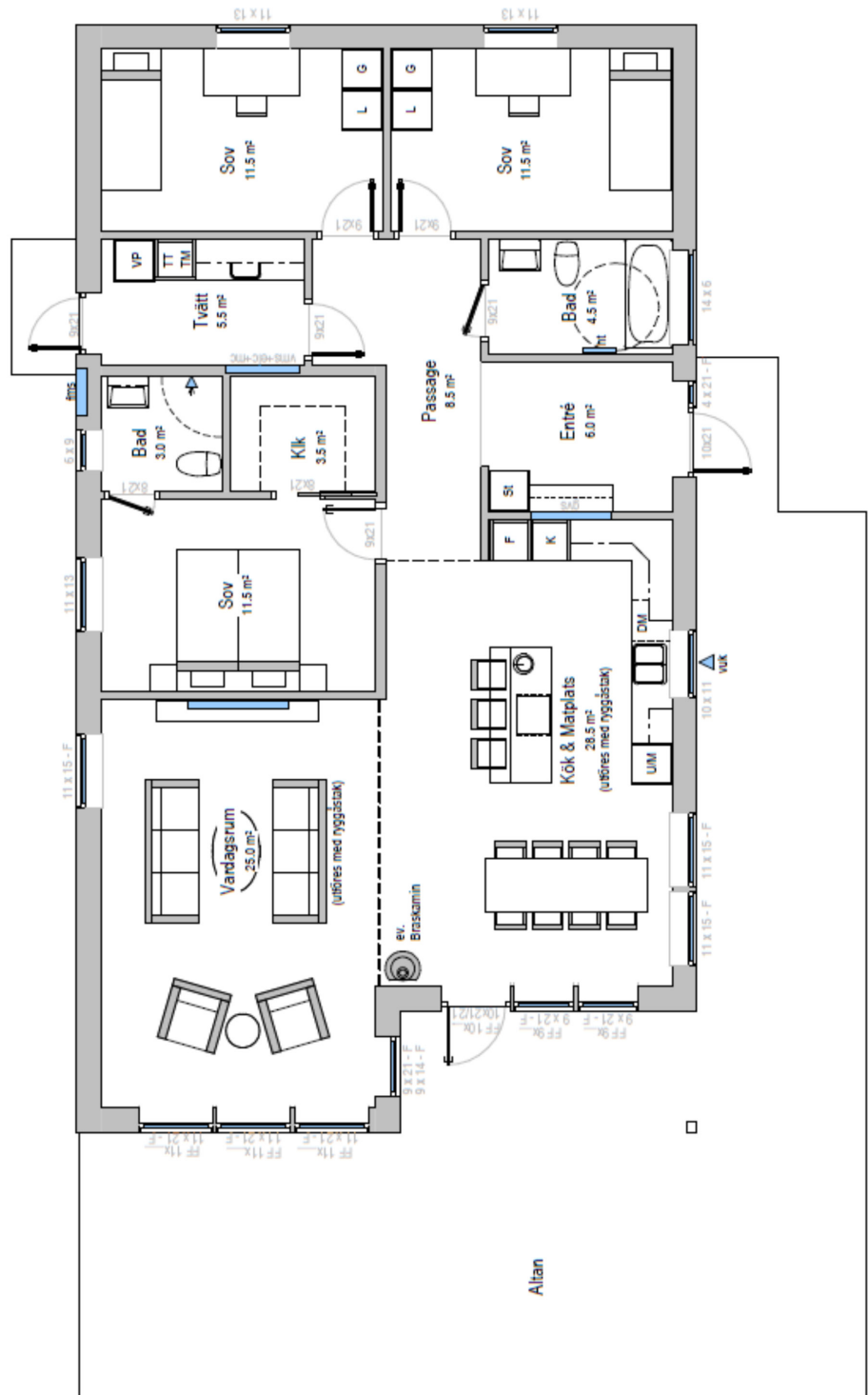
FLERBOHUS

Villa Tornfalken 124

Villa Tornfalken 124 – är en enplansvilla som är framtagen för tomterna vid "Höja Hills". Villan har en boyta på 124 m² och innehåller 3 sovrum och där kök, matplats och vardagsrum finns i direkt anslutning mot den stora altanen som ligger i västerläge med utsikt över golfbanan. Märk även det invändiga "ryggåstak" som ger en härlig rymd och ljusinsläpp tack vare de stora fönsterpartierna.

Flerbohus Tornefalken

124 kvm





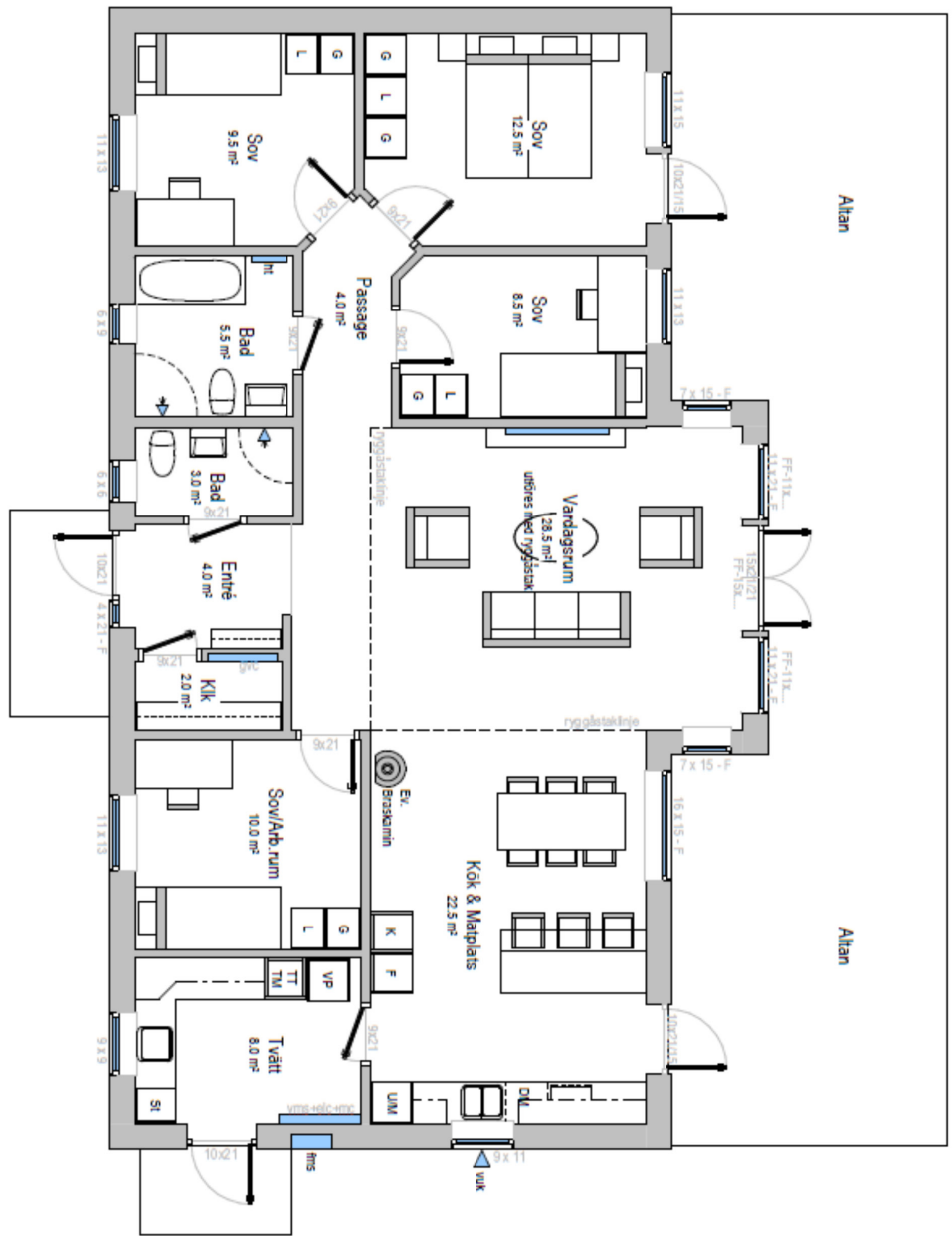
FLERBOHUS

Villa Morkulla 123

Villa Morkulla 123 – är en enplansvilla som är framtagen för tomterna vid "Höja Hills". Villan har en boyta på 123 m² och innehåller 4 sovrum och där kök, matplats och vardagsrum finns i direkt anslutning mot den stora altanen som ligger i västerläge med utsikt över golfbanan. Märk även det invändiga "ryggåstak" som ger Vardagsrummet en härlig rymd och ljusinsläpp.

Flerbohus Morkulla

123 kvm



Huspriser

När det gäller priser på våra villor till "Höja Hills" så finns 2 köpmöjligheter:

Nyckelfärdigt

Här beställer man huset i ett färdigt utförande där man i princip låser upp ytterdörren och flyttar in. Med markentreprenören har ni tecknat ett separat avtal om de utföranden på tomten som behövs innan vi påbörjar grundarbetena och fortsätter med byggnationen tills den godkända slutbesiktningen ägt rum – ta gärna del av den fina standard som ingår .

Stomrest

Här beställer ni huset i ett utförande där ytterskalet är upprest och huset är "väderskyddat". Sedan tillser ni själva övriga upphandlingar/arbeten tills ni kan flytta in. Observera att detta alternativ inte är att föredra utan bra kunskap om upphandlingar och inköp.

Till det stomresta alternativet kan man välja att köpa till grundläggningen och det ingående "Materialpaketet" med all inredning och utrustning som behövs för att färdigställa huset.



Tornfalken 140

Stomrest

1 379 000:-SEK inkl. moms

Nyckelfärdigt

3 706 000:-SEK inkl. moms

Tornfalken 124

Stomrest

1 282 500:-SEK inkl. moms

Nyckelfärdigt

3 400 500:-SEK inkl. moms

Morkullan 123

Stomrest

1 236 000:-SEK inkl. moms

Nyckelfärdigt

3 370 500:-SEK inkl. moms

FLERBOHUS®

Kontakta oss gärna för mer information om vilken standard som ingår i våra huspriser och om vilka möjligheter det finns när ni bygger en av våra villor på "Höja Hills". (observera: uppgivna priser gäller fram till 2024-12-31)

Flerbohus AB

Betongvägen 8 A (Ilanda)

653 50 Karlstad

010-768 60 30

info@flerbohus.se

www.flerbohus.se

Markpriser

HÖJA HILLS

HUSTOMTER FÖR LIVSKVALITET

Markarbeten på tomtmark

Kostnaden för markarbeten på tomtmark beror på flera faktorer, som jord- eller bergförekomst, höjdsättningen av den planerade tomten och husets placering i förhållande till anslutande ledningsnät.

För att ge en indikation på den faktiska kostnaden kan nedanstående å-priser användas som beräkningsexempel. I å-priserna ingår det faktiska arbetet samt omkostnader så som platsledning, utsättning m.m. Observera att priserna redovisas exklusive moms.

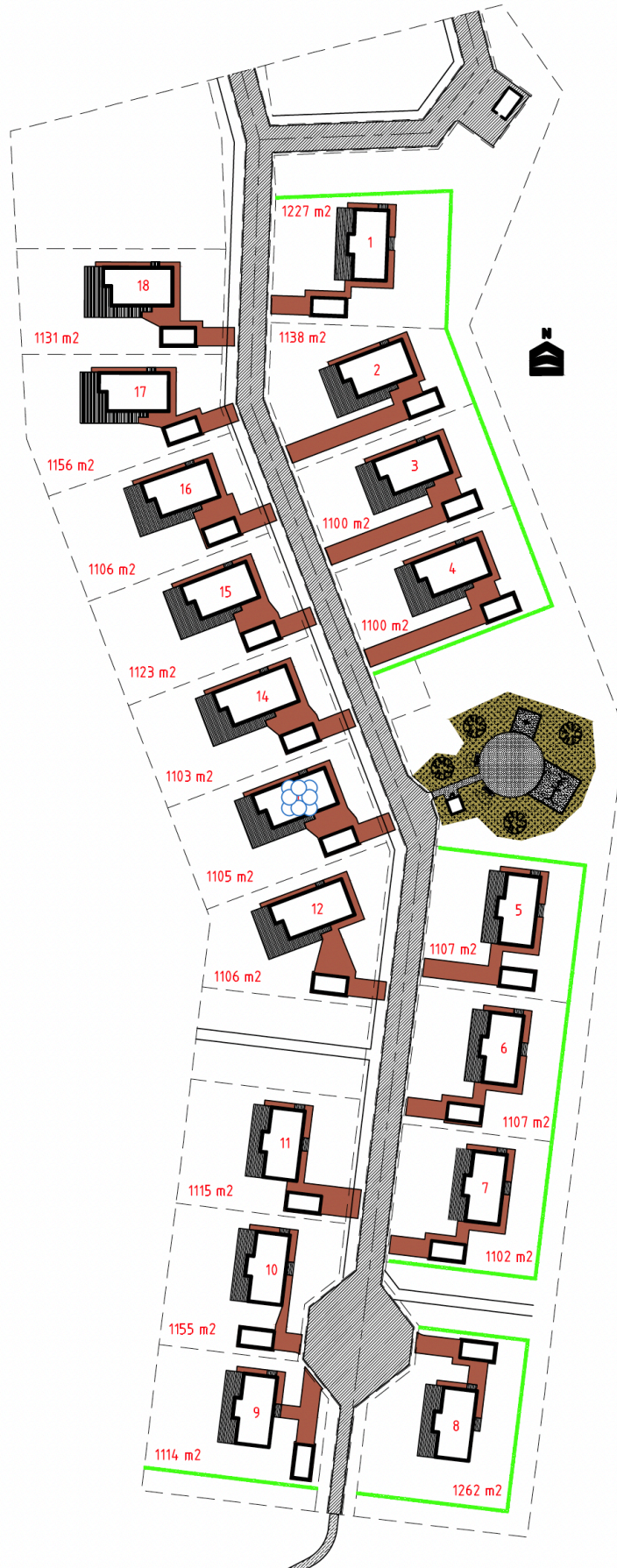
• Vegetationsavtagning/jordschakt	170 kr/m ²
• Grundläggning för byggnad	770 kr/m ²
• Grusad infart och gångytor, tjocklek 500 mm	430 kr/m ²
• Grusat underlag till trallyta, tjocklek 150 mm	250 kr/m ²
• Häck, typ Avenbok 60 cm i kruka	1 020 kr/m
• VA-servis i jordschakt	2 500 kr/m
• El- och fiberservis i jordschakt	450 kr/m
• Tillkommande kostnad för grundläggning i berg	1 230 kr/m ²

I kostnaden för samtliga arbeten ingår borttransport av överskjutande schaktmassor. Grundläggning utförs till underkant isolering och inkluderar schakter för ledningar under betongplattan. I kostnaden för häck ingår schakter, planteringsjord och plantering

Bergschakt kan förväntas på tomt 1-4 med reservation för okänd bergförekomst.

Med priserna ovan skulle ett beräkningsexempel för tomterna 1,8 och 17 se ut som följande:

- Tomt 1 (berggrundläggning).
Kostnad ca 600 000 kr (exkl. moms).
- Tomt 8 (jordgrundläggning).
Kostnad ca 430 000 kr (exkl. moms).
- Tomt 17 (jordgrundläggning).
Kostnad ca 320 000 kr (exkl. moms).



Fastighetsbyrån 

Mäklare

Linnea Grahn

Fastighetsbyrån

0722-10 48 45

linnea.grahn@fastighetsbyran.se

Östra Torggatan 2, 652 24 Karlstad

Fastighetsbyrån Väner AB, Karlstad.

HÖJA HILLS

HUSTOMTER FÖR LIVSKVALITET

