

# PRODUKTIONSKOSTNADSKALKYL

|                                                                                                                           |                                                           |                              |                                               |                                |                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|
| <br><b>EKSJÖHUS</b><br><b>AKTIEBOLAG</b> | Utförd av<br><b>Pernilla Larsson</b>                      |                              | Köpare                                        |                                | Köpeavtalsnr/Ordernr<br><b>181712</b> |
|                                                                                                                           | Datum<br><b>2025-09-02</b>                                |                              | Fastighet<br><b>Lummelunda Nygranne 1:33-</b> |                                | Kommun<br><b>Region Gotland</b>       |
|                                                                                                                           | Hustyp<br><b>Prio116 Industriell med grundad träpanel</b> |                              |                                               | Sidobyggnad<br><b>Ingår ej</b> |                                       |
|                                                                                                                           | Säljarens åtagande                                        | Annat skriftligt anbud/avtal | Köparens uppgift                              | Säljarens uppskattning         | Anmärkning                            |
| Köpeskilling för tomt                                                                                                     |                                                           | 850 000                      |                                               |                                |                                       |
| Fastighetsbildning mm                                                                                                     |                                                           |                              |                                               |                                |                                       |
| Anslutningsavgift VA                                                                                                      |                                                           |                              |                                               |                                | Ingår till tomtgräns                  |
| Anslutningsavgift el, fjärrvärme                                                                                          |                                                           |                              |                                               |                                | Ingår till tomtgräns                  |
| Övrig tomtkostnad                                                                                                         |                                                           |                              |                                               |                                | Fiber tillkommer byggherren           |
| <b>Summa tomt och avgifter</b>                                                                                            | <b>-</b>                                                  | <b>850 000</b>               | <b>-</b>                                      | <b>-</b>                       | <b>850 000</b>                        |
| Schakt, pålning, sprängning                                                                                               |                                                           |                              | 75 000                                        |                                | Budget markarbete/uppfart             |
| Grovplanering                                                                                                             | Ingår                                                     |                              |                                               |                                | 1 meter runt huset                    |
| Finplanering                                                                                                              |                                                           |                              |                                               |                                | Ingår ej                              |
| Utvändiga VA-arbeten                                                                                                      |                                                           |                              |                                               |                                | 10 meter från husliv                  |
| Övrig exploateringskostnad                                                                                                |                                                           |                              |                                               |                                |                                       |
| <b>Summa exploateringskostnad</b>                                                                                         | <b>-</b>                                                  | <b>-</b>                     | <b>75 000</b>                                 | <b>-</b>                       | <b>75 000</b>                         |
| Hus, materialsats                                                                                                         | 1 594 100                                                 |                              |                                               |                                | Se offert/orderspecifikation          |
| Sidobyggnad                                                                                                               |                                                           |                              |                                               | -                              | Se offert/orderspecifikation          |
| Tillk. och avgå. material                                                                                                 |                                                           |                              |                                               |                                |                                       |
| Grundläggning och mark                                                                                                    |                                                           |                              |                                               | 377 960                        |                                       |
| Bygg                                                                                                                      |                                                           |                              |                                               | 419 565                        | Mobilkran ingår                       |
| Murning                                                                                                                   |                                                           |                              |                                               | -                              |                                       |
| Värme- och sanitetsinstallation                                                                                           |                                                           |                              |                                               | 129 103                        |                                       |
| Elinstallation                                                                                                            |                                                           |                              |                                               | 121 745                        |                                       |
| Plattsättning                                                                                                             |                                                           |                              |                                               | 164 480                        |                                       |
| Målning och tapetsering                                                                                                   |                                                           |                              |                                               | 117 164                        | Invändig målning                      |
| Städning                                                                                                                  |                                                           |                              |                                               | 8 345                          | Byggstädning                          |
| Övriga byggnadskostnader                                                                                                  |                                                           |                              |                                               |                                | Besiktning kamin 2250kr               |
| <b>Summa byggnadskostnader</b>                                                                                            | <b>1 594 100</b>                                          | <b>-</b>                     | <b>-</b>                                      | <b>1 338 362</b>               | <b>2 932 462</b>                      |
| Lagfartskostnad                                                                                                           |                                                           |                              |                                               | 13 575                         | 1,5% inkl + exp.avg 825kr             |
| Pantbrev, gravitationsbevis                                                                                               |                                                           |                              |                                               | 78 854                         | 2% av belånat belopp                  |
| Bygglov, byggsamr, usättn, mm                                                                                             |                                                           |                              |                                               | 75 517                         | lov ink garage, utstak, lägesko       |
|                                                                                                                           |                                                           |                              |                                               |                                | (med pos.förh. Enl ovan 53027         |
| Besiktningar, byggkontroll                                                                                                |                                                           |                              |                                               |                                | Ingår i husleveransen                 |
| Konsultkostnader                                                                                                          |                                                           |                              |                                               | 22 000                         | Kontrollansvarig enl PBL              |
| Räntor under byggtid                                                                                                      |                                                           |                              |                                               | 22 674                         | Kolla med er bank                     |
| Skattered. för räntor u byggtid                                                                                           |                                                           |                              |                                               | - 6 802                        | Kolla med er bank                     |
| Övrig byggherrekostnad                                                                                                    |                                                           |                              |                                               | 30 000                         | Budget byggström                      |
| <b>Summa byggherrekostnad</b>                                                                                             | <b>-</b>                                                  | <b>-</b>                     | <b>-</b>                                      | <b>235 818</b>                 | <b>235 818</b>                        |
| Uppräkning med hänsyn till byggtid                                                                                        |                                                           |                              |                                               |                                | -                                     |
| <b>Summa produktionskostnad</b>                                                                                           | <b>1 594 100</b>                                          | <b>850 000</b>               | <b>75 000</b>                                 | <b>1 574 180</b>               | <b>4 093 280</b>                      |

## Övriga upplysningar

### Allmänt:

Eventuell omlastning ingår ej, faktureras separat.

Till byggplatsen ska finnas framkomlig bilväg för lastbil med släp, samt byggström och vatten.

Röjning, trädfällning och bortforsling av träd samt avröjt material, utförs av beställaren.

Entreprenören hjälper till vid utsättning (profilsättning) av byggnad som ingår i entreprenad.

### Grund:

Underisolerad (300mm) platta på mark vid bostadsyta, samt 200mm isolering vid garage/förråd. 200 mm singel.

Återfyllnad och grovplanering runt hus ca 1 meter med befintliga massor. Ev. kostnader för extra fyllnadsmaterial, sprängning, pålning eller andra extraordinära kostnader ingår inte. Extra fyll debiteras separat.

Schakt för VA-ledningar, dagvatten, el och tele/fiber ingår med 10 meter från husliv.

Dräning runt huset ingår. Anlutningar står beställaren för.

Inga finplaneringsarbeten utförs på tomten, normala grundförhållanden förutsätts.

### Bygg:

Komplett montering av material levererat från Eksjöhus AB enligt leveransdeklaration. Kran för montering av huset, erforderligt fästmaterial, skydd av material och mottagning av leveranser ingår. Ställning ingår, montering av ventilation, lister mellan klinker och parkett.

Garageväggar och vindsbjälklag garage är isolerade som standard.

### VVS-installation:

Komplett montering av porslin, badrumsmöbler, duschväggar, värmepump ochläggning av golv-värme. Leverans ochläggning av avlopp, kall- & varmvatten innanför grundmur. Igångsättning av värmepump, torktumlare, tvätt & diskmaskin.

### El, tele och data:

Komplett elinstallation enligt elbeskrivning och kundspecifik ritning. Mediacentral ingår.

Datauttag enligt ritning från Eksjöhus. Installation och jordfelsprovning utförs. Tomrör för TV och tele.

Extra utrustning debiteras separat, efter offert från byggstartsmöte med elektriker efter husresning.

### Målning:

Komplett invändig entreprenad bostadsyta. Målning av innertak samt listverk, spackling och målning på gipsskiva.

Kulör vit S 0502-Y eller S 0500-N glans 5 eller 7. Alt sk bygg 7an, Decorama, Borosan etc. Endast papperstapet.

Tvättstuga utförs måleribehandlingar enligt gällande VA-system. I klädkammare spacklas & målas väggarna med vit färg

Förråd vid garage eller annan sidobyggnad ingår ej invändig målning.

### Plattsättning:

Klinker prisklass 500:-/m<sup>2</sup> på golv i bad, wc samt klädvård.

Kakel prisklass 500:-/m<sup>2</sup> på vägg i bad, wc och över diskbänk i kök.

Som standardplattor är 20x40, 30x30cm i rak sättning.

Plattor i annan storlek el. annan sättning, lämnas separat pris av entreprenör.

### Övrigt:

Byggström, anslutningar, sotarkostnader faktureras byggherren separat.

Eventuellt eget levererat material skall du som kund alltid kontrollera funktion och garantiåtagande med entreprenören.

P.g.a. att du som kund levererar eget material kan det även tillkomma merkostnader om entreprenören skall montera detta. Ev. tidsförlängning kan tillkomma p.g.a. egenlevererat material.

De arbeten som är undantagna kan utföras av entreprenören mot särskild ersättning.

**Detta är en generell beskrivning. Fullständig beskrivning hänvisar vi till entreprenadkontrakt samt Eksjöhus AB:s entreprenadbeskrivningar (Bygg, EL, VVS samt målningsbeskrivningar.)**

Tioårigt konsumentskydd och färdigställandeskydd ingår för alla entreprenader med entreprenadkontrakt enligt av Eksjöhus godkända entreprenörer och godkända kontraktshandlingar.

PRODUKTIONSKOSTNADSKALKYLEN GÄLLER I 30 DAGAR.

|  |
|--|
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |

## LÄSHJÄLP TILL KALKYLERNA

Du har fått en kostnadsuppskattning som omfattar tre delar: *produktions-*, *finansierings-* och *boendekostnadskalkyl*. Kalkylerna innehåller en del moment som du bör vara särskilt uppmärksam på. Kalkylen är utarbetad enligt riktlinjer från Konsumentverket. Riktlinjerna beskriver säljarens skyldighet att tillhandahålla kalkyl i marknadsföringen av småhus och vad kalkylen ska redovisa.

### VEM BYGGER OCH VEM ANSVARAR

Flera olika företag medverkar ofta för att huset ska bli färdigt: husfabrikant, byggentreprenörer, hantverkare m fl. Ansvarsfördelningen varierar från husköp till husköp. Det är viktigt att du känner till hur ansvaret fördelar sig mellan de olika företagen i just ditt fall. Olika begrepp förekommer för att beskriva ansvarsfördelning och färdigställandegrad, t ex *totalentreprenad*, *nyckelfärdigt*, *målningsförberett* mm. Vad begreppen innebär kan variera i 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 åtagandet blir klarlagda* på ett tidigt stadium.

### En motpart - ett kontrakt

Ibland åtar sig ett företag, oftast en husfabrikant, 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*. Arbetarna som bygger ditt hus kan vara anställda av husfabrikanten eller komma från andra företag, som husfabrikanten i sin tur anlitat. Ett liknande avtal kan också skrivas med en byggmästare, som i sin tur köper materialsatsen från husfabrikanten. Om inget annat är avtalat utför husfabrikanten erforderliga ritningar och konstruktioner och ansvarar för att dessa följer gällande lagar och byggregler.

### Två kontrakt

En annan variant är att husfabrikanten svarar för materialleveransen och en byggmästare 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 byggmästare, som husfabrikanten har regelbunden kontakt med och som därför känner till byggsystemet. Alternativt kontakter du en byggentreprenör, som dels förmedlar ett köp mellan dig och en husfabrikant och dels svarar för uppförandet av

arbetena (grundläggning, bygg, el, m m) av andra företag. Du får då *ett kontrakt med husfabrikanten, 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-skattesedel kan du bli betraktad som arbetsgivare med ansvar för arbetsmiljö, skatteinbetalning osv.

### KALKYLEN GÄLLER 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. Produktionskostnadskalkylen 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. / *praktiken blir detta oftast dyrare än vid avtal om fast pris*.

### 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.

*Räntan är den största posten i boendekostnadskalkylen* och dess storlek bestäms av marknaden, vanligen först den dag lånet betalas ut. Om du väljer lån med rörlig ränta förändras den löpande. Förutsättningarna för finansierings- och boendekostnadskalkylen kan också förändras genom t ex politiska beslut om fastighetsskatt, ränteavdrag eller subventioner.

Om det inträffar något före avtalet som har betydelse för utfallet av kalkylerna, ska säljaren enligt riktlinjerna ge dig en ny produktionskostnadskalkyl. Samma sak gäller för finansierings- och boendekostnadskalkylerna. Husförsäljaren kan i regel ge sådan information även om händelserna inträffar efter avtal.

### PRODUKTIONSKOSTNADSKALKYLEN

huset. I bägge fallen får du skriva *två åvtal*, ett *med entreprenören* och ett *med husfabrikanten*.

### Flera kontrakt

En tredje variant är att du köper byggmaterialet i form av en husbyggsats av en husfabrikant och de olika

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 del poster, 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 del post för del post.

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 markbärlighet. Du kan göra en markundersökning för att gardera dig mot oförutsedda kostnader för t ex sprängning och pålning.

### Eget arbete

Produktionskostnadskalkylen ska också ta upp det uppskattade värdet av *arbeten som du tänker göra själv*. Det sammanlagda värdet av egna arbeten ska då också framgå som en särskild post i finansieringskalkylen som om *du betalar en del av bygget med pengar och en del med eget arbete*. Den uppskattningen bör vara realistisk med hänsyn till hur mycket du hinner göra och hur effektivt du arbetar. Det kan påverka tidplanen för bygget. Om tidplanen för din egen insats är alltför optimistisk kan det bli extra kostnader för att olika entreprenörers arbete också fördröjs och räntekostnaderna under byggtiden ökar. För att det inte ska bli några missförstånd föreskriver riktlinjerna för kalkylen att säljaren ska lämna en skriftlig specifikation

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.

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.

## KALKYL FÖR FINANSIERING OCH BOENDEKOSTNADER

*Finansieringskalkylen* är en uppställning av *vilka lån som du beräknas behöva* ta och hur stor del du betalar kontant eller beräknar utföra som eget arbete.

*Boendekostnadskalkylen* är beräknad för tre år framåt för att visa *hur kända förändringar av bostads-subventioner, amorteringar och annat påverkar boendekostnaden*. Finansieringen och boendekostnaden beräknas på regler och förutsättningar som gäller den dag man upprättar kalkylen och det sker i ett tidigt skede av byggprocessen. Men det kan ta från en månad till ett år att få huset färdigt och under den tiden kan räntor, avgifter, skatter och subventioner förändras. Denna del av kalkylen bör du gå igenom med banken, som i regel frågar efter den i samband med att du söker lån.

Till posten *driftskostnader* kommer kostnader för reparation och underhåll. Underhållskostnaderna är inte medräknade i kalkylen, därför att de är låga i början. En framtida beredskap behövs dock för underhåll, reparationer, utbyten och förbättringar. Kostnaden kan variera beroende på vars och ens ambitioner.

## 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, den bank du har kontakt med eller konsumentvägledaren i din kommun.

*Läshjälpen följer Konsumentverkets riktlinjer*

av de arbeten som du åtagit dig att utföra själv om det handlar om mer omfattande arbeten.

### **KALKYLKONTROLL**

När alla tillstånd, lån mm är klara görs en slutlig order till

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| Summa tomt                  | 850 000   |
| Summa övrigt                | 3 007 462 |
| <i>Kreditivränta %</i>      | 2,9%      |
| <i>Antal mån.mell</i>       |           |
| <i>byggst och placering</i> | 4         |
| <i>Övriga kostnader</i>     |           |
| <i>Skattereduktion %</i>    | 30%       |
| <b>Räntor och avgifter</b>  | 22 674    |

|                          |         |
|--------------------------|---------|
| Köpeskilling för tomt    | 850 000 |
| <i>Expeditionsavgift</i> | 825     |
| <i>Procent</i>           | 1,5%    |
| <b>Lagfartskostnad</b>   | 13 575  |

#### **Pantbrev gravitationsbevis**

|                          |           |
|--------------------------|-----------|
| Produktionskostnad       | 3 871 037 |
| Räntor och avgifter      | 22 674    |
| <i>Egen insats</i>       |           |
| Pantbrev                 | 77 874    |
| <i>Gravitationsbevis</i> | 230       |
| <i>Expeditionsavgift</i> | 750       |
| <b>Summa</b>             | 78 854    |