


PRODUKTIONSKOSTNADSKALKYL

	Utförd av		Köpare		Köpeavtalsnr/Ordernr	
	Datum		Senoren		170596	
	2022-02-23		Fastighet		Kommun	
	Hustyp			Sidobyggnad		
Prio 116		Säljarens åtagande	Annat skriftligt anbud/avtal	Köparens uppgift	Säljarens uppskattning	Anmärkning
Köpeskilling för tomt				690 000		
Fastighetsbildning mm						
Anslutningsavgift VA				230 000		
Anslutningsavgift el, fjärrvärme				40 000		
Övrig tomtkostnad				25 000		Fiber
Summa tomt och avgifter	-	-		985 000	-	985 000
Schakt, pålning, sprängning				200 000		
Grovplanering						
Finplanering						
Utvändiga VA-arbeten						
Övrig exploateringskostnad						
Summa exploateringskostnad	-	-		200 000	-	200 000
Hus, materialsats	1 337 280					
Sidobyggnad					-	
Tillk. och avgå. material						
Grundläggning och mark					-	
Bygg					1 142 027	
Murning					-	
Värme- och sanitetsinstallation					-	
Elinstallation					-	
Plattsättning					-	
Målning och tapetsering					-	
Städning					-	
Övriga byggnadskostnader					-	
Summa byggnadskostnader	1 337 280	-		-	1 142 027	2 479 307
Lagfartskostnad					11 175	
Pantbrev, gravitationsbevis					59 925	
Bygglov, byggsamr, usättn, mm					40 000	
Garanti- och försäkringskostnad						
Besiktningar, byggkontroll						
Konsultkostnader					25 000	Kontrollansvarig
Räntor under byggtid					21 772	
Skattered. för räntor u byggtid					- 6 531	
Övrig byggherrekostnad					20 000	Byggström
Summa byggherrekostnad	-	-		-	171 340	171 340
Uppräkning med hänsyn till byggtid						-
Summa produktionskostnad	1 337 280	-		1 185 000	1 313 367	3 835 647

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, byggtreprenörer, 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 klargjorda* 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 anlitar. 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 kontaktar du en byggtreprenör, som dels förmedlar ett köp mellan dig och en husfabrikant och dels svarar för uppförandet av huset. I bägge fallen får du skriva *två avtal, 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

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, skattebetalning osv.

KALKYLEN GÄLLER DAGENS FÖRHÅLLENDE

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. *I 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

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

Eget arbete

Produktionskostnads-kalkylen 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 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 husfabriken att tillverkningen 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 produktionskostnads-kalkylen, 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*.

Boendekostnads-kalkylen 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

Summa tomt	690 000
Summa övrigt	2 974 307
<i>Kreditivränta %</i>	3,0%
<i>Antal mån.mell</i>	
<i>byggst och placering</i>	4
<i>Övriga kostnader</i>	
<i>Skattereduktion %</i>	30%
Räntor och avgifter	21 772

Köpeskilling för tomt	690 000
<i>Expeditionsavgift</i>	825
<i>Procent</i>	1,5%
Lagfartskostnad	11 175

Pantbrev gravitationsbevis

Produktionskostnad	3 675 482
Räntor och avgifter	21 772
<i>Egen insats</i>	750 000
Pantbrev	58 945
<i>Gravitationsbevis</i>	230
<i>Expeditionsavgift</i>	750
Summa	59 925