

ARKITEKTRITADE KOMPONENTHUS

- efter dina önskemål

VB-hus är en husfabrik som tillverkar arkitektritade hus där du själv kan vara med från skisstadiet.

Våra duktiga arkitekter tar utifrån dina förutsättningar fram förslag, ritningar och en produktionskalkyl.

Du får ett fast pris, avtal och kvalitetsgaranti.



ATT BYGGA HUS

– en guide med förklaringar och arbetsgång

HUSBYGGE PÅ OLIKA SÄTT

BYGGSATS innebär att du köper yttreväggar, takstolar samt vissa andra material i en byggsats. Bygglovs- och konstruktionsritningar ingår. Du får själv ordna med grund, el, VA, plåt, snickerier och kvalitetsansvarig. Garanti får du endast på det levererade materialet som finns med i avtalet.

STOMREST BYGGSATS innebär att vana snickare hjälper till med uppsättning av väggar och tak. Garantin gäller för material och det som har monterats.

LÖSVIRKE innebär att du anskaffar och ansvarar för allt själv: Bygglovsritningar, konstruktionsritningar, material, snickerier, vvs, el, plåt, kvalitetsansvarig och garantier.

De som väljer att bygga i egen regi gör det ofta för att spara pengar. Om man har erfarenhet av organisation, arbetsledning och byggverksamhet kan man göra det. Men bygget kan också bli dyrare än om man hade beställt ett nyckelfärdigt hus. Säkerheten på byggplatsen hamnar också under ditt ansvar.

DELAD ENTREPRENAD innebär flera entreprenörer med var sitt ansvar och avtal. De är alla engagerade för att din husbyggsats skall stå färdig. Det är viktigt att få garantier från alla ingående entreprenader. Noggrann tidsplan behövs.

MÅLNINGSFÖRBERETT innebär att du får hjälp med att färdigställa huset så långt att det är dags för dina målare, golvläggare, och plattsättare att utföra sina arbeten. Garantin gäller allt som omfattas av entreprenadavtalet.

TOTALENTREPRENAD innebär att du endast sluter ett avtal med en motpart för att få ett färdigt hus.

VILKET AVTAL VÄLJER DU?

TOTALENTREPRENAD

- Ett avtal: VB-hus står för allt.

Du köper ett hus av VB-hus representant inklusive byggnation med grund, el, VVS, plåt, parkett, kakel och klinker samt projektledare på ett avtal och med egna snickare. Du erhåller garanti på allt material och arbete.

GENERALENTREPRENAD

- Två avtal: VB-Hus och byggmästare.

DELAD ENTREPRENAD

- Flera avtal (VB-hus kan vara ett av dem), du är själv projektledare.

Ett vanligt sätt att köpa hus är att ett ombud saluför en husfabrikants produkt samt förmedlar avtal med byggfirman. I dessa fall tecknar kunden avtalet på "Byggsatsen" med husfabriken och ett annat eller flera avtal med firmor som bygger huset. Ombudet är inte ansvarig för produkten utan förmedlar endast affären. Det är viktigt med garantier och försäkringar på alla avtalen.



VAD ANSVARAR BYGGHERREN/DU FÖR?

Byggherre är den som för egen eller kunds räkning utför eller låter utföra byggnads-, rivnings- eller markarbeten. Detta kan vara du själv eller en byggfirma.

Det är byggherren som har det fulla ansvaret för att byggnaden uppfyller gällande bestämmelser. Han skall också se till att kontroll och tillsyn utförs. En "kvalitetsansvarig" utses att följa bygget, denna betalas av byggherren. För att få börja byggarbetena krävs också att byggherren lämnar in en byggnämnan till byggnadsnämnden. Byggherren och byggnadsnämnden ska vid ett byggsamråd gå igenom vilka åtgärder för tillsyn och kontroll som är nödvändiga. I anslutning till samrådet upprättas en kontrollplan som beslutas av byggnadsnämnden.

Vid köp av en VB-hus tar vi över samordningsansvaret samt lotsar er med hjälp av våra representanter genom övriga ansvarsfrågor och hela byggprocessen.

HUR VET JAG ATT HUSET BYGGS PÅ RÄTT SÄTT?

Genom att anlita en kvalitetsansvarig och upprätta kontrollplaner uppfyller man myndigheternas önskemål om huset. VB-Hus stämmer av allt från första offert till slutbesiktning, på detta vis minskar vi riskerna för fel på hus eller konstruktion. Slutbesiktning av huset sker med opartisk besiktningsman. En byggförsäkring måste finnas för att få bygglov.

Genom att försäkringen finns, kvalitetsäkrar man entreprenaden och erhåller en "garanti/försäkring" från år 2 t.o.m. år 10 efter det att huset är klart. VB-hus lämnar garantier för de 2 första åren efter slutbesiktning.

VILKA KOMMUNALA PLANER PÅVERKAR MIG?

ÖVERSIKTSPLAN – kommunens plan hur man tänker sig den kommande bosättningsutvecklingen i stora drag.

DETALJPLAN reglerar utformningen av ett område mer i detalj, det kan vara byggnadens storlek, höjd, färgsättning mm. Om detaljplan ej finns för området/tomten är det bra att tidigt kontakta Miljö- och Hälsoavdelningen i kommunen angående avloppsfrågor.

Kontakta din kommun om du vill veta de planbestämmelser som gäller för din fastighet.



ARBETSGÅNG OCH TIDSBERÄKNING

Så här kan det gå till när VB-hus hjälper till med husbygget

1 / FUNDERA ÖVER

Vilka behov har vi? Måste huset vara fyrkantigt? Hur många uteplatser? Enplanshus? Vinkelhus? Väder strecken – var går solen upp/ner, solsida, skuggsida? Utsikt?

2 / TOMTBESÖK

Vi besöker tomten tillsammans. Bedömning av mark, läge och andra saker som påverkar husbygget.

3 / SKISSER

Vi hjälper er att skapa ett hus som passar era förutsättningar och behov med hjälp av våra arkitekter. Om ni har egna skisser/ritningar utgår vi ifrån dem.

4 / OFFERT

Därefter upprättar vi en offert på huset och en produktionskalkyl där alla kostnader samt avgifter är specificerade.

5 / BANKBESÖK

Ni besöker er bank och ni går igenom kalkylen med banken för att få byggnadskreditiv beviljat. Banken upprättar en boendekalkyl, därefter kommer ni överens med banken om finansiering.

6 / ENTREPRENADKONTRAKT

Vi upprättar kontrakt på entreprenaden med 10-års garanti/försäkring. Vi tillämpar följande avtalsvillkor: ABS 95

7 / AVVÄGNING TOMT

Vi gör en höjdvägning och en grovutsättning av husplacering.

8 / BYGGNADSLOVHANDLING

Arkitekten tillsammans med vår konstruktör skapar ritningar för bygglov och skickar till kommunen. Tillsammans gör vi en genomgång av husets utformning – ett så kallat Färg- och Tillval. (Ca 4 veckor för upprättande, bygglov tar mellan 2 v till 3 mån beroende på vilken kommun).

9 / BYGGLOV

Ni erhåller bygglovet och kan nu göra TOLO (tillverknings- och leveransorder) enligt nedan.

10 / TILLVERKNINGS- OCH LEVERANSORDER: TOLO

När ni erhållit byggnadslov går vi tillsammans igenom eventuella tillval och gör ett slutligt avrop (=TOLO) på huset. När ovanstående punkt är klar startar byggtiden, ca 23-25 veckor (till dess att målning, parkett, kakel kan påbörjas; målning-förberett), med tillägg 4 veckor för semester (sommar) och 2 veckor vid jul och nyår.



11 / KONSTRUKTIONSRITNINGAR

Nu upprättar vi konstruktionsritningar till huset. Samtidigt görs grund-, el- och VVS-ritningar m.m. (4-7 veckor).

12 / BYGGANMÄLAN

Anmälan om byggstart lämnas in till byggnadsnämnden av "kvalitetsansvarig" (v 1-2 efter TOLO).

13 / BYGGSAMRÅD

På byggnadsnämnden träffas byggherre samt utsedd "kvalitetsansvarig". Kvalitetsansvarig upprättar kontrollplan (v 2-3 efter TOLO).

14 / MARKARBETE/GRUND

Byggplatsarbetet påbörjas och grunden börja gjutas enligt VB-Hus föreskrifter (v 2-8 efter TOLO, dock först efter byggsamråd)

15 / HUSLEVERANS

Husleverans av ytterväggar, takstolar m.m. (v 10-12 efter TOLO). Bygg- och montagearbetet börjar på plats.

16 / ÖVERTAGANDEBESIKTNING

Vi gör en besiktning tillsammans innan arbetet med ytbehandling påbörjas. (v 23-25 efter TOLO).

17 / YTBEHANDLING

Målning in- och utvändigt. Tapetsering. Kakelsättning (utföres efter takmålningsarbete). Golvbeläggning (utföres efter tapetsering). (V 23-27 efter TOLO)

18 / SLUTBESIKTNING

Slutbesiktning utföres av en opartisk besiktningsman (v 27-29 efter TOLO).

19 / INFLYTTNING

Drift- och skötselinstruktioner samt garantisedlar överlämnas.

20 / TIDFAKTORER

Det är bygglovet samt undertecknande av TOLO (tillverknings- och leveransorder) som mest påverkar inflyttningsdatumet. För att "skydda" er som kund gör vi inga beställningar innan ni har fått ett bygglov på tomten.



FASTIGHETSSKATT/AVGIFT

Fastighetsskatten har avskaffats från och med den 1 januari 2008. Den ersattes då av en kommunal fastighetsavgift. Fastighetsavgift för småhus: 6 000 kronor per år, men högst 0,75 procent av taxeringsvärdet.

AVGIFTER FÖRUTOM PRODUKTIONSKOSTNADEN

LAGFART 1.5% av köpeskillingen på fastigheten (endast tomt) + 825 kr fast avgift. Köper du begagnat blir det på den totala köpeskillingen eftersom det finns hus och tomt.

PANTBREV (CA 20-25 000:-) När du lånar pengar i banken tar banken ut 2% av lånat belopp som säkerhet samt uppläggningsavgift.

RÄNTA UNDER BYGGTID (CA 20 000:-) Så kallat byggnadskreditiv. För att du skall kunna betala för ditt hus får du ett tillfälligt lån i banken till ca 2% högre ränta än bottenlånet. Byggnadskreditivet omvandlas till lån när huset är besiktigt och klart. Du betalar ränta på beloppet allt eftersom du förbrukar pengar från kreditivet.

BYGGLOVSAVGIFT (CA 20-45 000:-) Byggnadsnämnden på kommunen tar ut en avgift, denna avgift kan vara upp delad i flera delar såsom granskningsavgift, utsättning och byggsamråd. Avgiften är olika beroende kommun.

ELANSLUTNING (CA 16-26 000:-) Du kommer att få betala en engångsavgift till nätägaren för att få koppla in dig på nätet, även här varierar avgiften. Köper du begagnat finns det förmodligen el men du får betala för bygge och inkoppling. Orsaken är att säkringen för bygge är på 36A mot en 20-25A för ett vanligt hushåll.

EL UNDER BYGGTID (ca 7-10 000:-) Byggherren betalar elförbrukningen till elleverantören under byggtiden.

KVALITETSANSVARIG (ca 10-15 000:-) Det är byggherren som skall föreslå hur arbetena skall kontrolleras. Som en garanti för att byggherren har tillräckligt med kunskap och erfarenhet skall byggherren utse en kvalitetsansvarig. Den kvalitetsansvarige skall biträda byggherren, delta i byggsamråd och närvara vid kontroll och besiktningar i enlighet med kontrollplanen. Kvalitetsansvarig bör kopplas in i byggprojektet så tidigt som möjligt, helst i projekteringsstadiet. Den ansvarige måste vara riksbehörig eller ha godkänts av byggnadsnämnden.

ANSLUTNINGSAVGIFT VA (ca 90-130 000:-) Det är inte självklart att avgiften för vatten och avlopp är betald även om du sett anslutningspunkten i gatan. Avgiften varierar beroende kommun. I många fall kan avgiften ingå i priset när man köper tomten.

BYGGTEKNISKA BEGREPP OCH FÖRKORTNINGAR

På ritningar och beskrivningar dyker en del ord och förkortningar upp som kan vara svåra att definiera. Här tar vi upp några av de vanligaste i byggbranschen.

Alla utrymmen i en bostad kan inte utnyttjas lika bra. Därför ska man dela upp bostadens yta i boarea och biarea. Reglerna för uppdelningen är olika för våningsplan ovan mark, slutningsvåning och källarvåning.

BOA – Boarea, helt eller delvis ovanför mark. Här inräknas all area inom en bostad inrättad för vistelse, hygien, intern kommunikation och förvaring. Även sådana förråd som har ingång direkt från bostaden. Alla typer av våningsplan, utom våningar med snedtak, ska mätas mellan ytterväggarnas insidor, strax ovanför golvsockeln. Följande typer av utrymmen ska inte räknas med i den totala arean:

- utrymmen som har en rumshöjd lägre än 1,90 m.
- utrymmen som inte kan nås genom en dörröppning, trappa, permanent steg eller lucka med fällbar steg.

BIA – Biarea = utrymmen för sidofunktioner för boende. Här inräknas gemensam tvättstuga, kvarterslokal, cykelrum, barnvagnsrum, förråd med ingång utanför bostaden samt utrymme helt eller delvis under mark inrättat för boende. Även del av boarea vars takhöjd understiger 1,90 m.

BYA – Byggnadsarea – den yta huset upptar på mark. Kontrollera att byggytan är tillräcklig.

BTA – Bruttoarea – area av mätvärda delar av ett våningsplan, begränsad av omslutande byggnadsdelars utsida eller annan för mätvärdhet angiven begränsning.

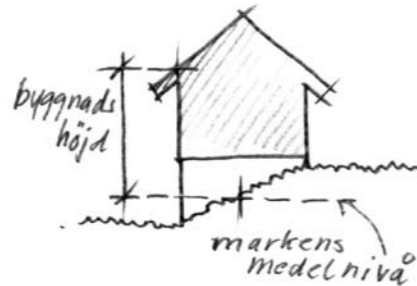
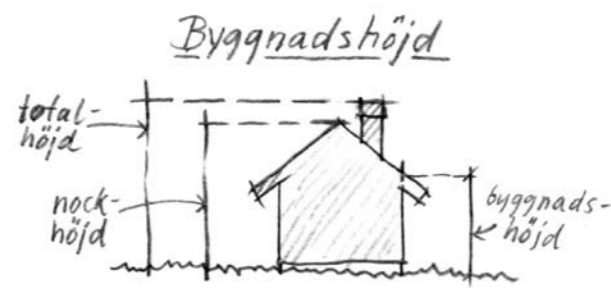
BRA – Bruksarea – area av nyttjandeenhet eller annan grupp av sammanhörande mätvärda utrymmen, begränsad av omslutande byggnadsdelars insida eller annan för mätvärdhet angiven begränsning.

LOA – Bruksarea för utrymmen inrättade för annat ändamål än boende, sidofunktioner till boende, byggnadens drift eller allmän kommunikation

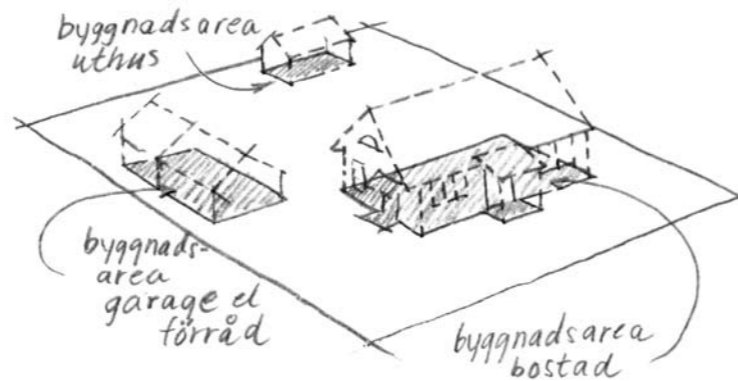
ÖVA – Övrig area = Övrig bruksarea för byggnadens drift (pannrum, fläktrum, hissmaskinrum, elcentral, kulvertar o.d.).

BRA tot – Total bruksarea

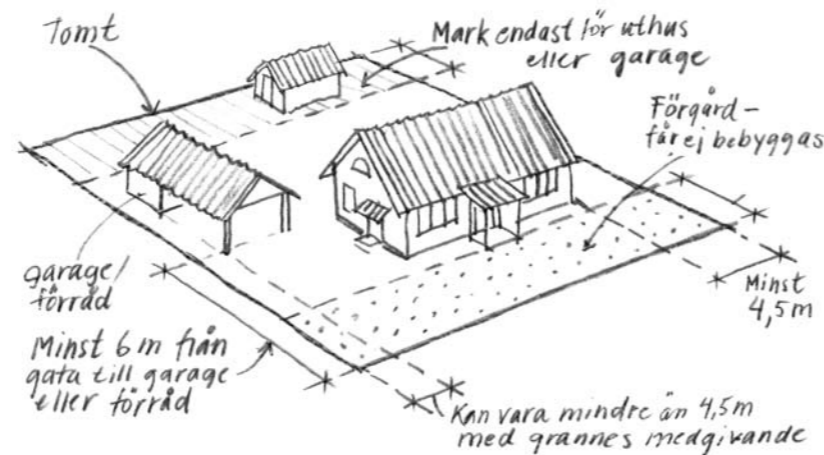
BRA bost – BOA + BIA + ÖVA



Hus/tomt area



Markanvändning-mått



NÅGRA MÅTT OCH BEGREPP SOM MAN SKALL TA HÄNSYN TILL

TOMTGRÄNS

Om berörda grannar lämnar sitt medgivande får garage mur/plank, skärmtak och friggebodar placeras närmre tomtgräns än 4,5 meter utan att bygglov krävs.

BYGGNADSHÖJD

Bygghöjden anges ofta i detaljplanen, den räknas från medelmarknivå upp i husliiv t.o.m. nedersta takpannans överkant. Nockhöjd mäts till taknock.

DET ÄR SKILLNAD MELLAN YTA OCH AREA

En yta är något man kan ta på, t.ex. en bordsyta och en golvyta. Med area menar man den uppmätta storleken på en yta. När man mäter ett utrymme ska man i vissa fall bara mäta en del av golvytan. Då blir golvarean mindre än golvytan.

BOYTA ÄR INTE SAMMA SOM BYGGYTA

Boyta är all golvyta invändigt som har en takhöjd på min 1.90 m (vid sluttande tak + 60 cm om golvyta finns).

VIKTIGT!

• KONTROLLERA VA-AVGIFTEN NOGGRANT



• KONTROLLERA OM GATUKOSTNADER TILLKOMMER

• GÖR EN GRUNDUNDERSÖKNING

För att erhålla ett så korrekt pris som möjligt på grunden krävs ofta en grundundersökning. Undersökningen betalar sig enkelt genom att man väljer rätt grundnivå, grundläggningssätt och ej överraskas av otrevliga grundförhållanden när man har börjat gräva på löpande räkning. Hör med byggnadsnämnden på din kommun vilka firmor de rekommenderar för undersökning.

• EGEN BRUNN

När man borrar en egen brunn garanterar inte alla borrhare rent vatten, utan endast en mängd vatten. Finns det en befintlig brunn, tag prover på vattnet så att ni inte får extra kostnader i form av filtreringsanläggning (kostnad upp till 100 000 kr).

• SERVITUT

Kontrollera om det finns servitut på fastigheten. Detta begränsar möjligheter vid byggnation och markarbeten.

• UPPRÄTTA EN PRODUKTIONSKOSTNADSKALKYL

I en sådan kalkyl ser man vad huset kommer att kosta när det är helt klart, VB-hus säljare hjälper er.

BRA ATT VETA OM VB-hus

FAST PRIS

I våra fasta priser/offertor ingår rådgivande försäljning, bygglovshandlingar, byggsamordning, byggledare, mottagning, lossning, avfallshantering mm. Ni kan även få ett fast pris på markarbetet (Brukar hamna runt 100 tkr med p-plats, grovplanering tomt m.m.)

ETT AVTAL

Ni köper huset på ett avtal eller delat entreprenad enligt ABS 05. Vi tillverkar monterar och färdigställer huset med egen personal och godkända underentreprenörer.

EGEN PERSONAL

Våra försäljare fungerar som era rådgivare av VB-hus, de finns med er under hela processen. Huset byggs sedan med egna snickare som är vana vid VB-hus om inget annat avtalats mellan VB-hus och er.

TRYGGT

I våra priser ingår 10 års garanti, färdigställande- och byggförsäkring samt en villabyggarförsäkring.

MILJÖ

Våra hus byggs med beprövade material. Vi bygger både i trä, puts och tegel. Skillnaden blir att allt puts- och tegelarbete sker på plats.

ATT KOMMA UNDER TAK

– går fort genom att tillverkning av väggblock o takstolar mm. sker i kontrollerad och torr miljö i vår fabrik. Monteringen går därefter fort och huset står ej utsatt för regn och oväder. Detta är den största skillnaden mot lösvirkeshus.

SAMARBETSPARTNER

Våra underentreprenörer/samarbetspartners är noggrant utvalda och godkända enligt branschkrav samt har alltid rätt behörighet för sina arbeten.

EKONOMI

Vi upprättar alltid en produktionskostnads-kalkyl som visar totalkostnader för ert hus. På detta vis vet ni redan från början att Ni hamnar rätt avseende era boendekostnader. Ett gott hantverk ger också ett bra andrahandsvärde.

En villa från VB-hus innebär kvalitet, design och en hög standardutrustning om ni väljer att få det nyckelfärdigt. Vi tillverkar personliga villor med hög flexibilitet där du själv får vara med att påverka från början till färdigt hus.

Företaget, som är beläget i Kalmar län 35 km norr om Västervik utmed E22, ägs och drivs av Fredrik Hogman och Conny Svenman och har funnits sedan 2004.

Vi på VB-hus prioriterar att ständigt utvecklas och har som övergripande målsättning att uppnå fortsatt nöjda kunder. Läs mer om byggprocessen och annat som kan vara bra att veta inför ett husbygge i denna broschyr.

Vill du få mer information om vårt företag och referenser på tidigare husleveranser har vi vår hemsida: www.vbhus.se
Eller slå en signal och prata direkt med oss!

Välkommen!

www.vbhus.se

VB hus AB
Skarpinge 3
590 98 Edsbruk

Mail: info@vbhus.se
Tel kontor: 0493 70070
Tel Conny Svenman: 0705 17 49 73
Tel Fredrik Hogman: 0709 69 72 39



arkitektritade komponenthus – efter dina önskemål