

JOHANS BÄSTA RÅD
ÄR ATT MAN INTE SKA
MAXA SIN KALKYL SÅ
ATT MAN HAR RÅD
ATT GÖRA MER ÄN
ATT BARA BO.

VAD KOSTAR DITT HUS?

BoCenter Byggtjänst heter ett företag, etablerat i Stockholm, som erbjuder oberoende byggkonsultation till personer som står i begrepp att bygga nytt hus. Johan Lund heter en av delägarna och har som byggkonsult nära kontakt med de flesta av Sveriges Husleverantörer. För personer som står inför bygget av sitt drömhus kan BoCenter Byggtjänst erbjuda stora fördelar då de har kontakterna, kunskapen och expertisen för att du som husköpare ska få ut bästa möjliga av ditt husbygge.

– Istället för att en privatperson köper en tomt med massa frågetecken om vad som döljer sig i marken, vad saker kostar, vad en anslutningsavgift är och vilka man bör prata med, går vi in och erbjuder köparen kvalitetssäkrade samarbetspartners i mark- och grundarbete men framför allt ett brett kontaktnät bland Sveriges husleverantörer.

När det kommer till ett husbygge är kostnadsaspekten något som alltid ligger nära tillhands. Vad kommer mitt drömhus att kosta?

– Ett vanligt scenario som förstagångsbyggare är att man åker till en husmessa, titta på olika husmodeller och börja ta in offerter. Man kan bli väldigt specifik med vilka tapeter man ska ha och vilka skåpsknoppar som passar bäst. Men i ett så tidigt stadium är detta helt irrelevant. Det är viktigt att börja i rätt ände och här bör tomten vara det första man tittar på. Det ska sedan vara tomten som väljer huset och inte huset som väljer tomten, berättar Johan Lund.

Men att hitta en tomt till sitt drömhus är inte gjort i en handvändning och den vanligaste missen som man som förstagångsbyggare gör är enligt Johan att man inte förstår tomten som man tittar på. Många tittar på en tomt och ser sakerna runt omkring - en fin utsikt, en fotbollsplan i nära anslutning eller en läcker bergstomt med högt läge. Saknar du kunskap

och erfarenhet är det jättesvårt att förstå en tomt och vad som är kostnadsdrivande.

– Det är tomtens topologi som är viktig att förstå. Är tomten en bergstopp eller är det en plan parkmark? Hur ser det ut under backen? Kommer det behövas sprängning, pålas, sättas upp stödmurar eller extra fyllningsmassa? Det är väldigt dyra kostnader kopplade till mark- och grundarbete där entreprenadpengen kan dra iväg långt över miljonbelopp. Får man inte ut rätt expertis till tomten som kan kolla upp alla dessa saker innan man sätter ett pris på bygget tillsammans med sin husleverantör, kan kostnaden för mark- och grundarbetet dra iväg hur långt som helst.

För att få ett så tydligt beslutsunderlag som möjligt bör en geoteknisk undersökning göras av marken. På så sätt får du reda på hur mycket arbete som krävs för att göra tomten byggbar och du får ett beslutsunderlag som du kan diskutera kring tillsammans med din husleverantör.

– En mark- och grundexpertis har svar på alla frågor kopplade till tomten. De kan bland annat hjälpa dig hitta den optimala husplaceringen både ur kostnadssynpunkt men även med hänsyn till tomten. Du behöver kanske en väg in på tomten, en biluppställningsplats och du måste dra servisledningar in från tomtgränsen för vatten, avlopp, el och så vidare. Är det då berg hela vägen till den plats du finner utgör bästa husplaceringen kan det bli en jättekostnad då du måste göra en lång rörkoppling in till husgrunden, berättar Johan Lund.

Däremot är det viktigt att tänka på att en tomt som kräver mycket mark- och grundarbete för att få den byggbar, även är något som bör avspeglas i prissättningen av tomten.

– Kan du göra en plan tomt byggbar för 300 000, medan det på en bergstopp kostar en

och en halv miljon, borde den senare tomten kosta mindre än den förra. Trots att mark- och grundarbetet kommer att skilja sig väsentligt kommer dessa två tomter se likvärdiga ut när de är grovplanerade och färdiga att bygga huset på. Köper du en tomt för två miljoner som kräver en entreprenadpeng på en och en halv miljon är du uppe i tre och en halv miljon innan du ens börjat titta bland husleverantörerna. Därför är det otroligt viktigt att ha en riktigt bedömd tomt innan man diskuterar pris med sin husleverantör.

Kopplat till tomten följer även anslutningsavgifter, gatukostnader, kostnad för vatten och avlopp, kostnad för el och dessutom kan kommunen komma att ta ut extra avgifter för nyligen gjorda detaljplaner.

– Allt detta är saker man behöver få en tydlig bild över då det kan skilja sig mellan anslutningar där kostnader redan är tagna, till tre-, fyra- eller femhundra tusen kronor där arbete krävs. I områden som fått nytt VA eller nya gator kan det sammantaget handla om en halv miljon kronor, berättar Johan Lund.

När det börjar bli dags att välja husleverantör finns det en del kostnader som man bör vara medveten om. Vissa av husleverantörerna erbjuder en anpassningsbarhet i sina husmodeller, där du har möjligheten att modifiera huset till att bli precis så som du har tänkt sig.

– Det finns en prissättning från olika husleverantörer som jag tycker avspeglar hur pass anpassningsbara husen är. Det bör vara en stor parameter för husköparen, att försöka förstå var man själv är i strävan efter anpassningsbarhet. Om det finns färdiga modeller som motsvarar det du vill ha ut av ditt hus vad gäller storlek, antal rum och planlösning och om man inte känner något behov av att sätta sin personliga prägel på huset så ska man inte heller betala för den >

Finns det mycket berg på din tomt krävs det oftast mer markarbete.



En plan tomt är oftast dyrare än en bergig tomt.



VAD SOM DÖLJER SIG I JORDEN SYNS INTE MED BLOTTA ÖGAT. ÄVEN EN PLAN TOMT KAN HA EN GRUND SOM KRÄVER MYCKET GRUND- OCH MARKARBETE.

Anpassar du huset efter tomtens förutsättningar kan du slippa stora entreprenadkostnader.



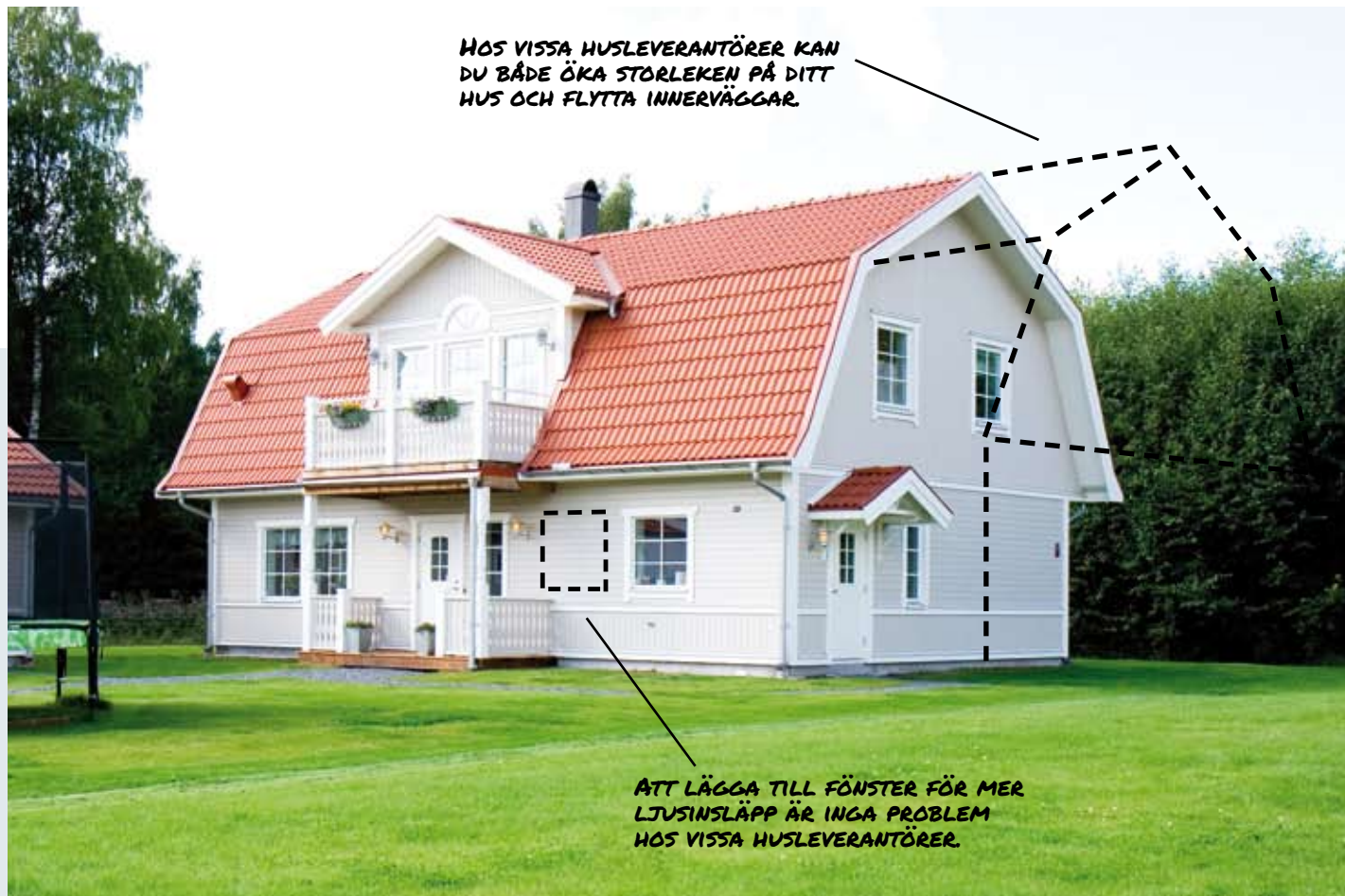
En träfasad är det billigaste ytskiktet till ett hus.



En putsad fasad är dyrare än en mer traditionell träfasad.



Hos vissa husleverantörer är möjligheten att anpassa sitt hus efter egna behov och drömmar större än hos andra. Därför är husen från dessa husleverantörer även dyrare.



möjligheten. Då bör man rikta in sig på de mer fyrkantiga leverantörerna som erbjuder ett färdigt koncept till en billigare peng. Känner man däremot att man vill höja takhöjden, att man vill kunna placera ut runda fönster eller ha möjlighet att flytta ytterdörren sju centimeter så måste man titta bland de anpassningsbara husleverantörerna och då kommer huset även kosta lite mer.

När det sedan kommer till val av material i ett husbygge bör priserna hålla sig på samma kostnadsnivå.

– Synar man en produkt som har tjocka ekskivor eller en vägg med en tjocklek på 34 centimeter som består av alla fina material byggt på ett speciellt sätt så bör detta i grova drag kosta lika mycket oavsett vilken leverantör du väljer.

Som förstagångs husbyggare kan man ibland få höra att man ska lägga de där extra slantarna för att få det precis som man vill ha det. Men lägger man in några extra slantarna flera gånger kan det i slutändan göra en ganska stor skillnad på totalkostnaden. Inte bara under bygget, utan även i framtiden. Johan menar därför att det är viktigt att man tittar på hela husets livscykel och även blickar framåt på framtida kostnader.

– Vad betyder olika material- eller produktval

under husets livscykel? Huset har sin egen livscykel som antagligen är ganska lång. Väljer du att lägga lite extra pengar på till exempel en putsad fasad, som alltid är dyrare än en mer vanlig träfasad, kommer denna ha en egen livscykel. Man måste då tänka på vad underhållspengen blir för materialet. Just putsad fasad är populärt att se till, men det är inte många som landar där just av kostnadsskäl. Men dessa beslut är även känslösa beslut i kombination med ditt förnuft. Och min erfarenhet är att känslösa beslut oftast är det rätta.

Att hela tiden ha ett öga på totalsumman av ditt bygge och framtida driftkostnader är otroligt viktigt. Johan vill tydliggöra vikten av att inte maxa sin kalkyl, utan att se till så att man har utrymme för att göra mer än att bara bo.

– Det kanske är ett klyschigt svar, men det är viktigt att inte låta alla pengar gå åt till boendet. Se till så att det finns en marginal som borgar för en valfrihet framöver. Det är lätt när man tittar på sitt drömboende att man blir väldigt målinriktad och fokuserar på att ”nu ska vi ha allt det där som vi drömt om” och att man sedan väljer allt som man precis har råd med. Mitt råd är att ta allt det man har råd med och dra av lite från det så får man en

sundare buffert och skapar en bättre situation för sig själv.

Enligt Johan känns nyproduktioner mer attraktiva än någonsin. Anledning skulle enligt honom kunna vara att befintliga boenden har ganska höga priser, är ofta i behov av direkt underhåll och byggda efter andras behov och drömmar.

– Nyproduktioner däremot är kopplade med en rad plus. Det är sprillans nytt, det är byggt på dina egna val, du har garantier kopplat till saker och kostnadseffektiviteten blir oslagbar. Nyproduktioner har en otrolig fokus på energieffektivitet vilket gör att driftkostnaderna generellt är mycket lägre än på äldre hus och det är sådana kostnader som är kanon för att totalekonomin ska lyckas hållas låg.

Ett ytterligare plus för nyproduktionen är att lagfarten som stämpelskatt som du i vanliga fall betalar på hela summan av ett befintligt köp, i nyproduktionen vanligtvis bara är på tomten. Dessutom är du befriad från fastighetsavgift i femton år.

– Det finns helt klart många plus med nyproduktioner och är man rädd för att starta ett projekt själv finns aktörer som vi på marknaden här för att hjälpa till, avslutar Johan Lund. ○



Se till att avtalet till ditt husbygge är så preciserat som möjligt så att det är klart och tydligt vad som ingår i priset.