

# AFFÄRSFÖRSLAG



Bild kan innehålla tillval

## STELLA 131



TRIVSELHUS

*Vi har samlat våra kunders  
favoriter för val och tillval.*

*Genom Stella Selection skapar ni en  
unik känsla för ert nya hem,  
ert livsverk.*



TRIVSELHUS

# HUS MED KVALITET FÖR GENERATIONER

Det finns inga genvägar till Trivselhus gedigna byggkvalitet. Bakom den ligger rutiner, noggrannhet och erfarenhet. Konstruktion, produktion, montering – allt hänger ihop i en värdeskapande kedja. Vi tänker även på detaljerna som inte syns, men som bidrar till kvalitet, upplevelse och funktion i hemmet. Vi tillverkar delarna till huset inomhus och sätter ytterdörrar och fönster på plats redan i fabriken. Särskild omsorg läggs på tätningen, eftersom ett tätt hus har en låg energiförbrukning. Ytterväggen har en smart installationszon där all eldragnig görs utan att punktera klimatskalet. Både ytterväggarna och innerväggarna har en extra väggskiva som ljudisolerar och gör att det går att sätta upp tavlor och annat utan plugg.

Vi väljer material som håller länge och kräver minimalt underhåll som aluminiumklädda träfönster, eller material som går att slipa och måla om när så krävs. Huset monteras på betongplatta med ingjuten skön golvvärme. Vinsterna med vår gedigna byggkvalitet är många. Tryggheten och enkelheten i att leva i ett hus som ni vet är slittåligt och hållbart. Känslan i att veta att ert hem är byggt med beprövade metoder och utvalda material. Och det miljömässigt och ekonomiskt kloka i att bygga ett energieffektivt hus. Ert livsverk som ska hålla i generationer.





## *Gedigen byggkvalitet*

- Platta på mark med ingjuten golvvärme
- Grundmålad panel av virke av högsta klass
- Yttervägg med installationszon
- Dubbla skivor på alla väggar
- Isolerade mellanbjälklag
- Tätt hus garanteras genom provtryckning
- Aluminiumklädda träfönster
- Isolerade innerväggar
- 15 mm slipbart parkettgolv
- Massiv innerdörr med tätninglist
- Innertrappa med steg i massiv ek
- Kök av gedigen kvalitet
- Helkaklade badrum
- Utvalda kvalitetsleverantörer

# EN INTERIÖR UPPLEVELSE

Platsmålade lister

Syna gärna Trivselhus höga kvalitet i sömmarna. Som standard har husen en finish utöver det vanliga, där platsmålade lister och släta vitmålade innertak är självklara. Där fönster sitter intill varandra löper fönsterbänken hel genom hela fönsterpartiet. Dessutom skapar vi en smått fantastisk ljudmiljö tack vare den gedigna konstruktionen. Dubbla skivor på alla väggar, isolerade innerväggar, mellanbjälklag med isolering och krysskolvning, massiva innerdörrar och innerdörrskarm med tätninglist. Klädvärdar där värmepumpen står tätas med fogmassa i vägg och takvinklar.

Upplev Trivselhus genom att besöka våra visningar!

Släta vitmålade  
innertak

Sammanhängande  
fönster och  
fönsterbänk



# EXTERIÖR FÖR STIL & MILJÖ

Exteriören för husen i serie Stella har skapats utifrån tidlösa former. Sadeltak och liggande träpanel lägger grunden. Detaljer som fönsterspröjs, entrétak och kulörer för tak, plåt och fönster sätter en unik karaktär på huset och får det att smälta in i miljön där det ska byggas. Längtar ni efter känslan att bo på landet eller nära hav och sjö? Genom att välja till spröjs på fönstren läggs grunden till en klassisk stil som kan passa er längtan. Takpannorna kan vara svarta eller tegelröda och entrédörrarna har också spröjs. En känsla av modern husform förstärks genom att välja grå eller svarta takpannor, mörkare kulörer för plåt och en fasadkulör i grått eller svart.



” *Huset smälter in i  
miljön där det ska byggas*



# INTERIÖRA DETALJER

Skapa känslan av en unik interiör med bas i gedigna material. Som standard har husen en finish utöver det vanliga, där platsmålade lister och släta vitmålade innertak är självklara. 15 mm slipbar ekparkett ingår i alla torra utrymmen och det finns flera färger och utföranden att välja bland som tillval.

Alla hus i serie Stella har genomtänkt förvaring med klädkammare, skjutdörrsgarderob i entrén samt i de föräldrasovrum som saknar klädkammare i direkt anslutning. Som tillval går det även att förse barnsovrummen med garderober.

Innerväggarna har dubbla skivor och innerdörrarna är massiva med tättningslist för en fin ljudmiljö. I hus med flera våningsplan ingår trappa med massiva eksteg. Hur kommer ert livsverk att se ut?



# SKAPA DRÖMKÖKET

Köket är verkligen hemmets hjärta, den naturliga samlingspunkten för såväl vardag som fest. Självklart ska köket få lite extra omsorg när ni skapar ert livsverk.

I Ballingslövs köksbutik får ni professionell hjälp med utformningen av ert nya kök. I vår höga standard ingår många valmöjligheter för form och kulör. Men även praktiska lösningar som fullutdragslådor med mjukstängning, sopsorteringslåda och bred underlimmad diskho. Valet av lucka lägger ramen för den stil köket ska få. Funktionalitet prioriteras högt och tillvalspaletten är bred.

Studera utbudet på Ballingslövs hemsida och kom förberedd till köksmötet. De enda begränsningar som finns, utöver er budget, är väggar, fönster och installationspunkter för el och vatten som är fast placerade enligt ritningen för varje hus i serie Stella.



Bänkskiva i laminat  
med rak framkant



Infrästa LED-spotlights  
under överskåp

Underlimmad ho

Sopsorteringslåda



# VI BYGGER I TRÄ

*Trivselhus bygger hus i trä, ett härligt material att arbeta och leva med.*

*En förnybar råvara som lagrar koldioxid under hela sin livslängd.*

Genom fotosyntesen lagrar växande träd koldioxid i form av kolföreningar. Ju snabbare skogen växer, desto mer koldioxid fångas upp. Koldioxiden som lagrats i träden finns sedan kvar under trädets hela livslängd, även efter det att det blivit till enträprodukt. Genom att använda trä i ett hus kan användningen av andra byggmaterial som inte kommer från förnybar råvara minskas.

Trä gör det enkelt att producera väggblock i fabrik, vilket sparar tid och pengar för er som kund. Mängden träspill vid produktionen av våra hus minimeras dessutom genom noggrann projektering och optimering. Majoriteten av virket som används i ett Trivsel-

hus är spårbarhetscertifierat med PEFC eller FSC, certifieringar som visar att skogsägaren bedriver ett ansvarsfullt skogsbruk. Skogen är en fantastisk resurs som inte tar slut, eftersom minst två nya träd planteras för varje träd som avverkas i Sverige.

Trä är ett härligt material att arbeta och leva med, eftersom det är flexibelt, enkelt att underhålla och ger en varm och ombonad känsla. I ett Trivselhus är till exempel omslipningsbart trägolv standard i alla torra utrymmen. Ett hus i trä är enkelt att bygga om och bygga till, vilket ger huset en lång livslängd.



# TRYGGHET

*När ni bygger med Trivselhus ingår försäkringar som ger trygghet.*

GarBo uppmärksammar initiativ som främjar högre kvalitet inom byggbranschen. Utmärkelsen Årets nollfelsaktör tilldelas det husföretag som bäst lyckas leverera bostäder utan fel vid slutbesiktning. Trivselhus har på sex år fått ta emot utmärkelsen fyra gånger; 2019, 2021, 2023 samt 2024.

När ni ska bygga hus behöver ni enligt lag ett färdigställandeskydd. Trivselhus tecknar därför en Färdigställandeförsäkring åt er hos GarBo Försäkring AB. Den gäller om er entreprenör eller leverantör går i konkurs under byggtiden.

Trivselhus tecknar även en nybyggnadsförsäkring så att ert hus försäkrat för byggrelaterade skador i tio år från dagen för godkänd slutbesiktning. Försäkringen täcker kostnader för att åtgärda skador till följd av fel. Med fel i arbete menas att det utförda arbetet avviker

från fackmässigt godtagbar standard som råder när arbetet utförs.

Ert husbygge är försäkrat redan när ni tecknar entreprenadkontraktet. Försäkringen gäller fram till sex månader efter slutbesiktning. Leverantörsförsäkringen gäller byggnad, tomtmark, material och verktyg.

Försäkringen ger skydd mot

- Brand
- Läckage
- Stöld & skadegörelse
- Storm, hagel och snötryck
- Skada på installation
- Ansvar
- Rättsskydd



# FINANSIERING

*Trivselhus och Nordea har ett samarbete som ger er förmåner.*

Nordea erbjuder Trivselhus kunder professionell rådgivning och hög tillgänglighet med bland annat digitala möten. Just nu finns det också möjlighet att bygga hus helt utan amortering i upp till 5 år, oavsett belåningsgrad.

Hos Nordea så får ni svar av experter på byggnads-kreditiv inom 24 timmar. Ni kan lätt komma i kontakt med Nordeas rådgivare sex dagar i veckan mellan 07.00 – 20.00 via Nordeas rådgivning online. Nordea finns också representerat nära er genom sina över 200 lokala kontor.

Nordea erbjuder

- Tillgång till expertrådgivare
- Tillgänglighet 6 dagar i veckan
- Lånelöfte direkt
- Förmånlig slutfinansiering
- Svar på mail inom 24 timmar
- Amorteringsfritt i upp till 5 år

# OFFERT

Vi tackar för er förfrågan och har nu nöjet att offerera totalentreprenad enligt offertritning och med omfattning enligt bifogad leveransdeklaration som redovisar Trivselhus utgångsstandard. Eventuella tillval, ändringar och anpassningar utöver leveransdeklarationen redovisas här nedan.

----- ST HERRESTAD -----

Fastighet  
Kommun Ystad

Offertdatum **2026-04-13**  
Offertnr **13-1045663**  
Offertens giltighetstid **30 dagar**  
Säljare **Markus Bergquist**

## Byggnad(er)

Husmodell	Byggnadstyp	Leveransdeklaration	Ritning	Ritning daterad
Stella 131_4 RTV	1-planshus	LDvT 26.1		

## Sammanställning

Stella 131\_4 RTV

<b>GRUNDPRIS Stella 131_4, totalentreprenad</b>	<b>3 356 000 kr</b>
<b>Pris Stella 131_4</b>	<b>3 356 000 kr</b>

**Totalt pris: 3 356 000 kr**  
**varav moms, 25%: 671 200 kr**

## Anmärkningar

Stella 131\_4 RTV

Ingående köksvärde hos Ballingslöv (inkl moms): 170 500 kr

Ingående värde för kakel/klinker i WC/D1 (inkl moms): 11 100 kr

Ingående värde för kakel/klinker i WC/D2 (inkl moms): 10 600 kr

Ingående värde för klinker i klädvård (inkl moms): 3 800 kr

Ingående värde för kakel i kök (inkl moms): 1 400 kr

Offerten förutsätter att byggnaden placeras minst 4,5 meter från tomtgräns och minst 8 meter från närmaste byggnad. Vid närmare placering kan kostnader för brandklassning tillkomma.

Grunden uppfyller krav för normal radon nivå, Åtgärder vid hög radon i mark utföres mot prisreglering.

Vid kustnära/väderutsatta läge, behövs ett ökat väderskydd på klimatskalet. Åtgärder utföres mot prisreglering.

Vid behov av tjälisolering för grunden. Åtgärder utföres mot prisreglering.



TRIVSELHUS



## Produktionskostnads kalkyl

Kund1 ----- ST HERRESTAD -----	Pers-/Org.nr	Fastighet		Byggkommun Ystad
Kund2	Pers-/Org.nr	PKK-nr 58816	Baserad på 13-1045663	Datum 2026-04-13
Säljare Trivselhus AB	Org.nr 556402-2977	Kalkylen utförd av Markus Bergquist		
Hustyp Stella 131_4	Upprättad vid/inför Offert			

Punkt	Benämning	Trivselhus åtagande	Annat skriftligt anbud/avtal	Köparens uppgift	Trivselhus uppskattning	Summa
1	Köpeskilling för tomt		600 000			
2	Fastighetsbildning m.m					
3	Anslutningsavgift VA		175 395			
4	Anslutningsavgift El, fjärrvärme		53 750			
5	Övrig tomtkostnad		25 000		25 000	
<b>6</b>	<b>Summa Tomt och Avgifter</b>		<b>854 145</b>		<b>25 000</b>	<b>879 145</b>
7	Tillkommande markarbeten				75 000	
8	Finplanering					
9	Övriga exploateringskostnader					
<b>10</b>	<b>Summa Exploateringskostnad</b>				<b>75 000</b>	<b>75 000</b>
11	Hus, totalentreprenad	3 356 000				
12	Övriga byggkostnader				50 000	
<b>13</b>	<b>Summa Byggkostnad</b>	<b>3 356 000</b>			<b>50 000</b>	<b>3 406 000</b>
14	Lagfartskostnad			9 825		
15	Pantbrev, gravationsbevis					
16	Bygglov, byggsamråd, utsättning				70 000	
17	Garanti- och försäkringskostnad					
18	Besiktningar, byggkontroll					
19	Kontrollansvarig				30 000	
20	Räntor under byggtiden					
21	Skattered. för räntor under byggtid					
22	Övriga byggherrekostnader					
<b>23</b>	<b>Summa Byggherrekostnad</b>			<b>9 825</b>	<b>100 000</b>	<b>109 825</b>
24	Indexreglering					
<b>25</b>	<b>Summa Produktionskostnad</b>	<b>3 356 000</b>	<b>854 145</b>	<b>9 825</b>	<b>250 000</b>	<b>4 469 970</b>

# Bilaga till produktionskostnads kalkyl med sammanställning och förklaringar till kalkyl

Kalkylen innehåller ett antal delposter, 1-26. Förtydligande av varje delpost återfinns ni nedan. Kalkylen är en **sammanställning** och ger en uppfattning om hur mycket bygget kostar.

Delposterna fördelas i fyra kolumner:

- Trivselhus åtagande
- Andra skriftliga anbud/avtal
- Köparens uppgift
- Trivselhus uppskattning

Fördelningen i dessa kolumner tydliggör ansvarsfördelningen.

Kostnader i kolumn Trivselhus uppskattning, är kostnader som ligger utanför Trivselhus kontroll. En del av dessa kostnader kan komma att flyttas över till Trivselhus åtagande efter fastställande av exakt enhet, mängd, materialval. Medan andra kostnader är rena byggherrekostnader. Delposter utan uppgift beaktas vid kontakt med kreditgivande bank.

## 1 Köpeskilling för tomt

Kostnad som framgår av köpehandlingar för tomt.

## 2 Fastighetsbildning m.m

Kostnad för t ex avstyckning, avgifter till myndighet.

## 3 Anslutningsavgift VA

Kostnad för anslutning till kommunalt VA-nät. Om inte kommunalt VA finns, upptas här en kostnad för enskild anläggning alt gemensamhetsanläggning. T ex kostnad för enskild avloppsanläggning och djupborrad brunn.

## 4 Anslutningsavgift EI, fjärrvärme

Kostnad av anslutning elnät och ev fjärrvärmenät.

## 5 Övrig tomtkostnad

Uppskattning: Geoteknisk undersökning, detta är troligen ett krav från kommunen vid tekniskt samråd. Tänk på att boka i god tid.

"Annat anbud" avser fiber

## 6 Summa Tomt och Avgifter

## 7 Tillkommande markarbeten

Denna post avser att reservera en summa för de tillkommande markarbeten utöver det som redovisas i Leveransdeklarationen och som krävs innan grundläggning kan påbörjas. Reservationen görs endast med avsikt att synliggöra i PKK att ytterligare kostnader för markarbeten finns och används inför ex. länelöfte. Uppskattningen lutar sig inte på någon form av markundersökning utan omfattar endast sådana uppgifter om förhållanden som kan erhållas genom besök på platsen. Den reserverade summan är inte specificerad med mängder eller dylikt då inget anbud ännu är framtaget utan avser just endast en uppskattning.

När en uppskattning gjorts kan denna komma att ersättas av ett konkret anbud. Anbudet av markarbeten ska vara skriftligt och kan i så fall komma att ingå i Trivselhus åtagande.

Innan anbud lämnas ska entreprenören skaffat sig den kännedom om arbetsområdet och andra förhållanden av betydelse för bedömningen av vad som eroderas för kontraktens utförande och som kan erhållas genom besök på platsen vid en fackmässig undersökning av fastigheten där någon form av markundersökning ofta kan behövas som stöd för anbudet.

## 8 Finplanering

## 9 Övriga exploateringskostnader

## 10 Summa Exploateringskostnad

## 11 Hus, totalentreprenad

Produktionskostnads kalkylen upprättas vid:

### 1. *Offert.*

Trivselhus åtagande framgår av en separat offert som utgår från gällande leveransdeklaration med eventuella avvikelser och en offertritning.

### 2. *Entreprenadkontrakt.*

Trivselhus åtagande framgår av Entreprenadkontrakt med bilagor, gällande leveransdeklaration och en försäljningsritning

### 3. *Kalkylkontroll* orderbekräftad slutbeställning.

Trivselhus åtagande framgår av orderbekräftad slutbeställning med bilagor och godkänd A-ritning.

Kalkylkontroll upprättas vid behov senare i processen, innan byggprocessen startar och under perioden för byggnation. Trivselhus åtagande är då enligt orderbekräftad slutbeställning med eller utan ÄTA (Ändringar, tillval och avdrag).

## 12 Övriga byggkostnader

Kostnader för t.ex. eventuell omlastning, funktionskontroller, sotarintyg, byggström d.v.s. elförbrukning och tillfälligt elskåp under byggtiden samt vintermerkostnader.

## 13 Summa Byggkostnad

## 14 Lagfartskostnad

1,5 % av köpeskilling tomt samt stämpelavgift 825 kr

## 15 Pantbrev, gravationsbevis

2 % på tecknat belopp. Avgift för upprättande av pantbrev

## 16 Bygglov, byggsamråd, utsättning

Avgifter till kommunen

Även [nybyggnadskarta](#)

## 17 Garanti- och försäkringskostnad

Färdigställande- och nybyggnadsförsäkring via Gar-Bo Försäkrings AB.

Villabyggarförsäkring, ett år från husleverans (1:a leverans) för hus avsedda att bebos av enskild konsument.

## 18 Besiktningar, byggkontroll

1 st kontrollbesiktning och 1 st slutbesiktning ingår i Trivselhus åtagande. Besiktningar därutöver bekostas av påkallande part. Byggkontroll av sakkunnig fristående kontrollant bekostas av köpare och ingår ej i Trivselhus åtagande

## 19 Kontrollansvarig

Krävs enligt Plan- och bygglagen, PBL. Kontrollansvarig skall vara fristående och bekostas av köparen.

## 20 Räntor under byggtiden

Uppskattad kostnad. Exakt uppgift fås från kreditgivande bank.

## 21 Skattered. för räntor under byggtiden

Uppskattad kostnad. Exakt uppgift fås från myndighet.

## 22 Övriga byggherrekostnader

## 23 Summa Byggherrekostnad

## 24 Indexreglering

Index efter fixprisperiod (12 månader från kontraktets tecknande) då dröjsmål är utanför Trivselhus kontroll.

## 25 Summa Produktionskostnad

## FÄRDIGSTÄLLANDE- OCH NYBYGGNADSFÖRSÄKRING

Trivselhus kontrakt uppfyller Konsumentverkets riktlinjer. Kontraktet skall vara tillfredställande från konsumentens synpunkt, vilket innebär att de ska vara skrivna i enlighet med vissa standardavtal, som branschen och Konsumentverket utarbetat.

#### Färdigställandeförsäkring

Att huset blir färdigställt enligt kontrakt, är säkerställt genom färdigställandeförsäkring. Trivselhus tecknar färdigställandeförsäkring omfattande Trivselhus åtagande enligt entreprenadkontrakt.

Färdigställandeförsäkring tecknas i GarBo Försäkringsbolag AB i samband med entreprenadkontraktets godkännande. Komplettering av försäkringen görs vid orderbekräftad slutbeställning, d.v.s. med tillval och ändringar som görs vid slutlig beställning och innan entreprenadarbeten påbörjas. Försäkringen ingår i Trivselhus åtagande.

Försäkringen är lagstadgad.

#### Nybyggnadsförsäkring

Det bör finnas ett betryggande åtagande att avhjälpa väsentliga skador på huset som uppstått p g a fel och brister i konstruktionen, utförande och/eller material inom 10 år från färdigställandet. Nybyggnadsförsäkringen tecknas i GarBo Försäkringsbolag AB i samband med entreprenadkontraktets godkännande. Komplettering av försäkringen görs vid orderbekräftad slutbeställning, d v s med tillval och ändringar som gör vid slutlig beställning och innan entreprenadarbeten påbörjas. Försäkringen ingår i Trivselhus omfattning.

Försäkringen är ej lagstadgad. Trivselhus har valt att ha nybyggnadsförsäkringen med i vår omfattning.

#### Villaförsäkring

Trivselhus AB tecknar även en villaförsäkring som gäller fr o m stomleverans och 1 år framåt. Dessutom täcker den ert ansvar från den dag entreprenadkontraktet tecknas med Trivselhus. Försäkringen ingår i Trivselhus omfattning.

## **PRODUKTIONSKOSTNADSKALKYLEN**

#### Kalkylen gäller dagens förhållanden

Kalkylen utgår från kända förutsättningar. En del förutsättningar kan ändras innan byggstart och under byggnationen. Produktionskostnads kalkylen ska dock bygga på realistiska antaganden om vad ni och olika inblandade parter ska ansvara för. Om ni senare beslutar om annan ansvarsfördelning, påverkar det kalkylen. Kalkylen förutsätter att arbetena sker efter kontrakt om Trivselhus åtagande med ett angivet fast pris. Eventuella räntorna i denna kalkyl gäller för den dag kalkylen upprättats.

#### Ändrade förhållanden - Ny kalkyl

Ni gör kanske tillval och utbyten i förhållande till denna kalkyl t ex vid kontraktsskrivning och slutbeställning kan påverka Trivselhus åtaganden. Kostnad för markarbeten och grundläggning kan ändras efter det att en geoteknisk undersökning är gjord, bygglov beviljat med förändrade förutsättningar, myndighetskrav, fastställda höjder samt faktiska markförhållanden.

Stat och myndigheter besluta om ändrade tekniska krav, lagar och förordningar, moms och avgifter. Allt sådant kan påverka totalkostnaden och därmed er boendekostnad.

#### Kalkylkontroll vid slutbeställning och orderbekräftelse

När alla tillstånd (bygglov, markvärme) och lån m m är beviljade och klara gör vi tillsammans en sammanfattning av hela ert ärende som resulterar i en slutbeställning som orderbekräftas av Trivselhus och som ni godkänner tillsammans med exakta huvudritningar. Orderbekräftad slutbeställning med tillverknings- och leveransorder är den slutliga beställningen till Trivselhus. Slutbeställningen utgör underlag för ritningar (installationsritningar, tillverkningsritningar, monteringsritningar), inköp av material, tillverkning och entreprenadarbeten.

I samband med att ni godkänner den slutliga beställningen, görs en kalkylkontroll av Trivselhus åtagande och vi upprättar en ny produktionskostnads kalkyl.

## **BOENDEKOSTNADSKALKYL**

#### Kalkyl för finansiering och boendekostnader

Trivselhus hänvisar och överlåter till er bankkontakt att upprätta kalkyl för finansiering och boendekostnader, inklusive kostnader för räntor, skattereduktion, pantbrev m m.

## UTANFÖR TRIVSELHUS ÅTAGANDE – om ej annat framgår i specifika objektshandlingar.

### Byggherrekostnader

- Tomt, fastighetsbildning, lagfart, inskrivning
- Lån, räntor, bankavgifter eller andra finansieringskostnader
- Nybyggnadskarta, utsättning, lägeskontroll, lov och tillstånd, funktionskontroller
- Kontrollansvarig och/eller annan sakkunnig
- Statliga och kommunala taxor och avgifter
- Tillfällig VA (byggvatten) och tillfällig el (byggel)
- Kostnader för besiktningar utöver 1 st kontrollbesiktning och 1 st slutbesiktning

### Kostnader som kan tillkomma p.g.a. tomtens förutsättningar och gjorda ändringar efter entreprenadkontraktets tecknande, exempelvis:

- Trädfällning, stubbrytning och bortforsling av stubbar och träd
- Rivning av befintliga byggnader
- Geoteknisk/Mark-undersökning
- Ev sanering av mark
- Jordschakt och ledningar
- Upplastning och borttransport av matjord eller andra schaktmassor
- Bergsschakt, sprängning, avtäckning berg, sprängplan, sprängbesiktning
- Pålning, pålplan, förstärkning av grund p g a pålning
- Mark- och grundförutsättningar som framkommer vid geoteknisk/mark-undersökning, myndighetsbeslut och faktiska markförhållanden
- Uppackning och fördelning av massor på tomten
- Radonsäkring vid högriskradon
- LPS pump - tryckavlopp
- Egen avloppsanläggning
- Djupborrad brunn med pump och hydrofon
- Vintermerkostnader
- Djup borrhål för bergvärme alt längd jordslang utifrån förutsättning jordart och bergart, avstånd till berg
- Stödmurar, terrassering av tomt, utvändiga trappor, tillgänglighet vid kuperad tomt
- Betongpump vid gjutning.
- Kulvert
- Finplanering och trädgård
- Altaner och uteplatser
- Utvändig målning
- Omlastning och transport mellan plats för omlastning och byggarbetsplats
- Kostnad för större mobilkran än 30 ton
- Stenkista
- Tjälisolering
- Markarbeten utöver omfattning enligt Leveransdeklaration eller anbud.

## GENERELL INFORMATION ENLIGT KONSUMENTVERKETS RIKTLINER

Du har fått en kostnadsuppskattning som omfattar produktionskostnad i samband med köp av monteringsfärdigt husmaterial eller småhusentreprenad.

### Vem bygger och vem ansvarar

Flera olika företag medverkar ofta för att huset ska bli färdigt, husföretag, bygg-, el-, VVS- m.fl. entreprenörer. Ansvarsfördelningen mellan dem som tillsammans ser till att ert hus blir färdigt varierar från husköp till husköp. Det är viktigt att ni känner till hur ansvaret fördelar sig mellan dem i just ert fall. Olika begrepp förekommer för att beskriva ansvarsfördelning och färdigställandegrad, t. ex. totalentreprenad, nyckelfärdigt, målningsförberett mm. Vad begreppen innebär kan variera från fall till fall. Därför är enbart ett sådant ord inte tillräcklig beskrivning. Ni har rätt att få utförlig information av den som upprättar er kalkyl om vad säljaren åtar sig och vad som förväntas av er och 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 varje åtagande blir klarlagt på ett tidigt stadium.

### En motpart – Ett kontrakt

Ibland åtar sig ett företag, oftast ett husföretag, att gentemot konsumenten svara för allt material och allt arbete som behövs för att få ett färdigt hus inklusive byggadministration, myndighetskontakter mm. Då har ni ett kontrakt och en motpart. Hantverkarna som bygger ert hus kan vara anställda av husföretaget eller komma från andra företag, som husföretaget i sin tur anlitar. Ett liknande avtal kan också skrivas med en entreprenör, som i sin tur köper materialleveransen från husföretaget. Om inget annat är avtalat utför husföretaget erforderliga ritningar och konstruktioner och ansvarar för att dessa följer gällande lagar och byggregler.

### Två kontrakt

En annan variant är att husföretaget svarar för materialleveransen och en entreprenör 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 entreprenör, som husföretaget har regelbunden kontakt med och som därför känner till byggsystemet. Alternativt kontaktar ni en byggentreprenör, som dels förmedlar ett köp mellan er och ett husföretag och dels svarar för uppförandet av huset, i bägge fallen får ni skriva två avtal, ett med entreprenören och ett med husföretaget.

### Flera kontrakt

En tredje variant är att ni köper husmaterialet i form av en byggsats av ett husföretag och de olika arbetena (grundläggning, bygg, el mm) av andra företag. Ni får då ett kontrakt med husföretaget, ett med grundläggaren, ett med VVS-firman osv. Ofta sköter husförsäljaren om att alla kontrakt blir upprättade, men det är ni som är köpare och skall underteckna dem. De olika arbetena och leveranserna ska samordnas så att byggprocessen kan fortgå utan komplikationer. Eftersom bygget är en arbetsplats ska varje inblandad arbetsgivare ansvara för arbetsmiljöfrågor och någon ska svara för samordningen av dessa frågor. Om ni anlitar någon som inte har en firma med F-skattsedel är ni i lagens mening arbetsgivare med ansvar för arbetsmiljö, skattebetalning osv.

### Produktionskostnads-kalkylen

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. Köparen uppgift
4. Säljarens uppskattning

Kolumnen "säljarens uppskattning" ska visa kostnader 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 poster i övriga kolumner. Säljaren kan inte bestämma en annan entreprenörs priser och uppskattningarna är därför inte bindande för säljaren. Kalkylen blir mer tillförlitlig allteftersom ni får bindande anbud från dem som ska utföra de olika arbetena.

### Delposter

Kalkylen innehåller ett stort antal delposter, som representerar de leveranser och arbeten som behövs för att färdigställa huset. Om ett företag ansvarar för flera av dessa delposter kanske inte kostnaden för de olika delarna kan redovisas separat, utan de redovisas i en gemensam post. Eftersom uppdelning kan vara olika för olika husleverantörer är det inte meningsfullt att jämföra kalkyler från

konkurrerande företag delpost för delpost. 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. Ni kan göra en markundersökning för att gardera er mot oförutsedda kostnader för t.ex. sprängning och pålning.

### **Eget arbete och innehav av tomt**

Produktionskostnads kalkylen får utesluta de arbetsmoment som ska utföras av konsumenten själv om de kostnaderna inte är kända. Likaså behöver inte kostnad för tomt och lagfart anges i de fall konsumenten innehar tomt sen tidigare.

### **Kalkylkontroll**

När alla tillstånd, lån mm är klara görs en slutlig order till husföretaget att tillverkningen kan börja. I samband därmed och 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 den tidpunkten 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 era egna beslut eller andra förändringar, som inte stämmer med den uppgjorda kalkylen, har ni då möjlighet att i tid vidta de åtgärder som behövs, som att välja billigare utförande e.d.

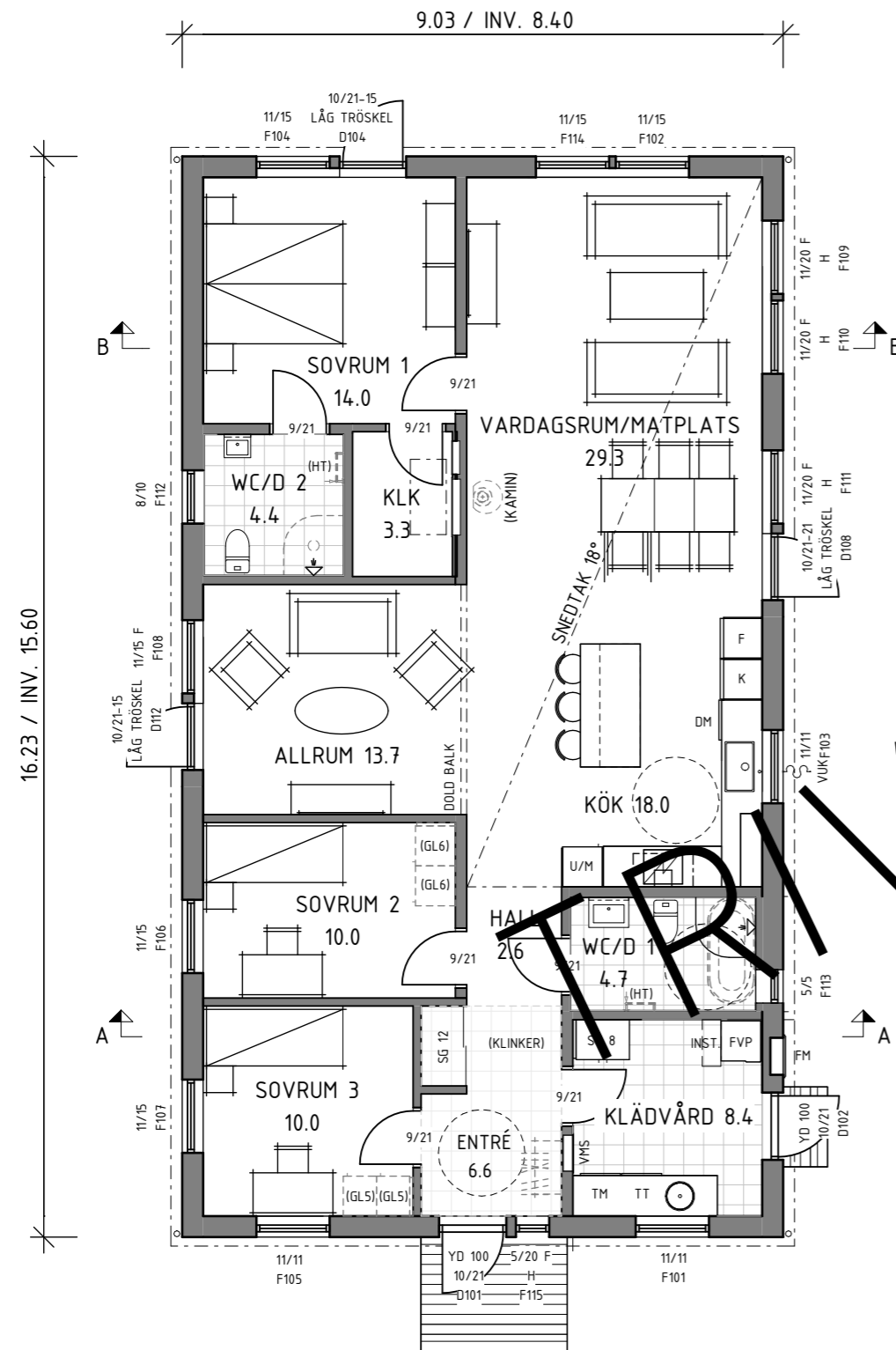
## FÖRKLARINGSTEXT

SYMBOLER OCH FÖRKORTNINGAR

- FÖRBEREDD FÖR REDOVISAD INREDNING
- [Grid Pattern] KLINKER
- [Diagonal Lines] TEXTILGOLV
- ( ) = INGÅR EJ
- B0.9 = BRÖSTNINGSHÖJD (M)
- DM = DISKMASKIN
- EL.C = EL-CENTRAL
- F = FASTA FÖNSTER, ÖVRIGA ÖPPNINGSBARA
- FFG = FÖRESLAGEN FÄRDIG GOLVHÖJD
- FJVM = FJÄRRVÄRMEMODUL
- FH 38 = FÖRHÖJT VÄGGLIV 38 GRADER
- FM = FASADMÄTARSKÅP
- FSH = FÖRESLAGEN SOCKELHÖJD
- FTX = VENTILATIONSAGGREGAT
- FV = FÖRVARING
- FVP = FRÅNLUFTSVÄRMEPUMP
- GL = GARDEROB LINNE
- GV = GOLVVÄRMEFÖRDELARE
- INST = INSTALLATIONSUTRYMME
- HS = HÖGSKÅP
- HT = HANDUKSTORK
- KFV = KÖKSFÖRVARING
- MM = MULTIMEDIASKÅP
- MVP = MARKVÄRMEPUMP
- RÅ = RÅGLAS
- SG = SKJUTDÖRR FÖR GARDEROB
- SKD = SKJUTDÖRR
- ST = STÄDSKÅP
- TF = TAKFÖNSTER
- TG = TOMTGRÄNS
- TM = TVÄTTMASKIN
- TT = TORKTUMLARE
- U/M = UGN/MICRO
- VFS = VATTENFÖRDELARSKÅP
- VMS = VATTENMÄTARSKÅP
- VS = VÄGGSKÅP
- VUK = VATTENUTKASTARE
- ÖK = ÖPPNINGSKARM
- ÖL = ÖVERLJUS

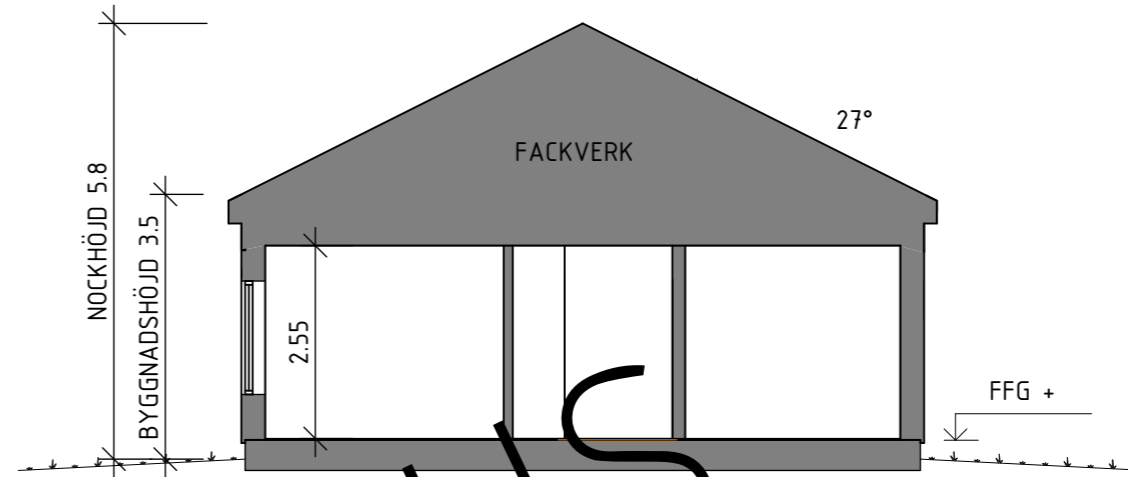
ÖVERKANT FÖNSTER ÄR 2,10 OM INGET ANNAT ANGES PÅ RITNING

BETRÄFFANDE OMFATTNING SE GÄLLANDE LEVERANSDEKLARATION

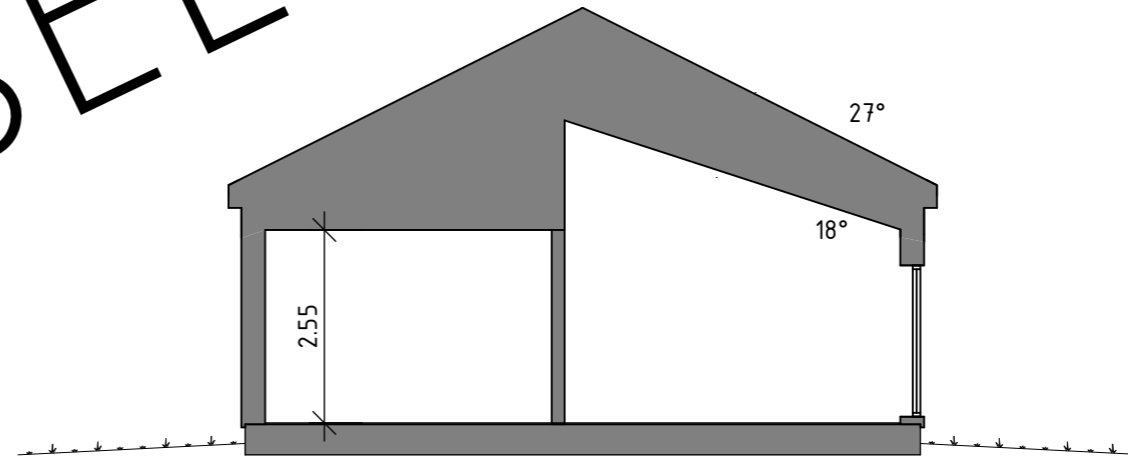


### ENTRÉPLAN

BOAREA 131.0 m<sup>2</sup>  
 BRUTTOAREA 146.6 m<sup>2</sup>  
 BYGGNADSAREA 146.6 m<sup>2</sup>



SEKTION A-A



SEKTION B-B

DETTA HUS ÄR PROJEKTERAT ENLIGT  
BFS 2020:4

ENKLARE KONSTRUKTIONSFÖRÄNDRINGAR  
KAN FÖREKOMMA EFTER PROJEKTERING.

SCHAKT OCH TRUMMOR KAN TILLKOMMA.  
PLACERING OCH OMFATTNING ENLIGT  
INSTALLATIONS-RITNING.

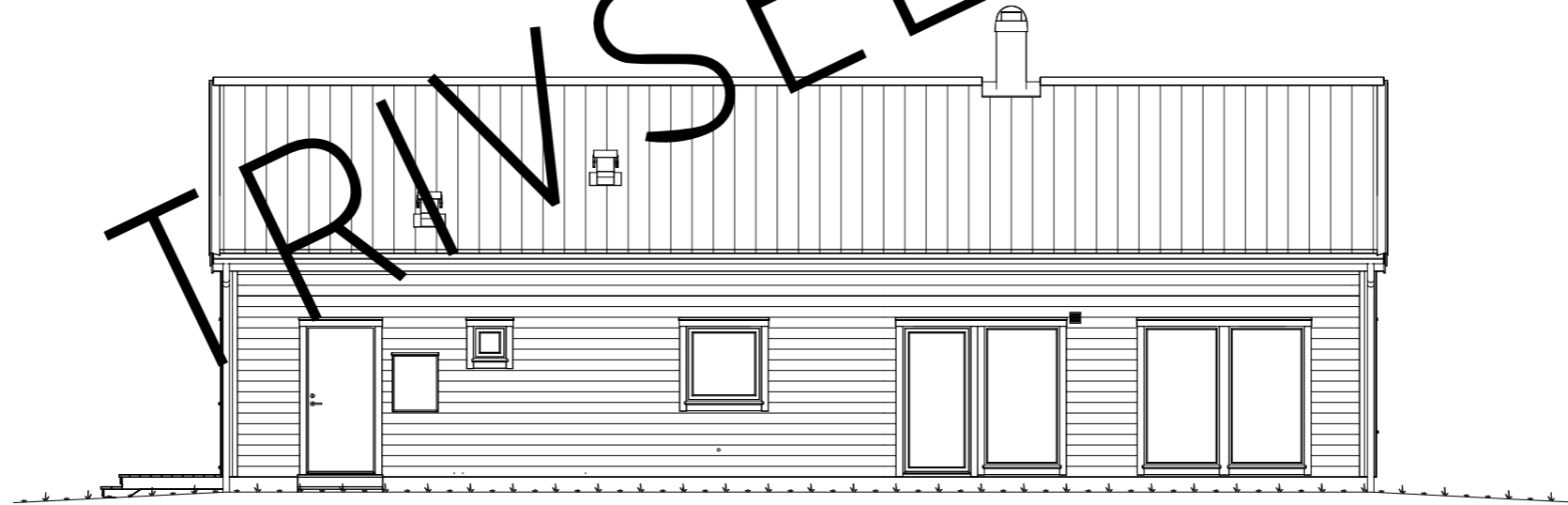
SÄLJARE FÖRNAMN EFTERNAMN		SÄLJKONTOR SÄLJKONTOR		REV	DATUM	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN
TRIVSELHUS AB 574 73 LANDSBRO TEL 0383-208 00 TRIVSELHUS.SE				HANDLING			
				FASTIGHET FASTIGHET KOMMUN			
SIGN				NAMN KUND 1 KUND 2			
SYSTEM Pi240		HUSMODELL STELLA 131_4 - RTV		RITNING ENTRÉPLAN, SEKTIONER		NR. A-40.1-0111	
DATUM 20xx-xx-xx	SKALA 1 : 100	PROJEKTNUMMER Pxxxxx	OBJEKTNUMMER Oxxxxxx	AVTALSNUMMER xxxx	REV.		

Dessa ritningar tillhör Trivselhus AB och är skyddade enligt upphovsrättslagen (URL). De får inte kopieras, spridas eller i övrigt ändras utan upphovsmannens medgivande.

SKORSTEN INKL. INFÄSTNING OCH  
TILLHÖRANDE TAKSÄKERHET INGÅR EJ



FASAD MOT FRAMSIDA



FASAD MOT HÖGER

TRIVSELHUS



*****	BLIVANDE MARK
-----	BEFINTLIG MARK
- - - - -	GATA

SÄLJARE	SÄLJKONTOR	REV	DATUM	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN	
FÖRNAMN EFTERNAMN	SÄLJKONTOR	HANDLING				
 <b>TRIVSELHUS</b>		FASTIGHET				
		FASTIGHET KOMMUN				
SIGN		NAMN				
SYSTEM		KUND 1				
Pi240		KUND 2				
HUSMODELL		RITNING				
STELLA 131_4 - RTV		FASAD 1				
DATUM	SKALA	PROJEKTNUMMER	OBJEKTNUMMER	AVTALSNUMMER	NR.	REV.
2022-03-15	1 : 100	Pxxxxx	Oxxxxxx	xxxx	A-40.3-0111	

Dessa ritningar tillhör Trivselhus AB och är skyddade enligt upphovsrättslagen (URL). De får inte kopieras, spridas eller i övrigt ändras utan upphovsmannens medgivande.

SKORSTEN INKL. INFÄSTNING OCH  
TILLHÖRANDE TAKSÄKERHET INGÅR EJ



FASAD MOT BAKSIDA




FASAD MOT VÄNSTER

TRIVSELHUS



---*---*---*	BLIVANDE MARK
---	BEFINTLIG MARK
- - - - -	GATA

SÄLJARE FÖRNAMN EFTERNAMN	SÄLJKONTOR SÄLJKONTOR	REV	DATUM	ÄNDRINGEN AVSER	SIGN
 <b>TRIVSELHUS</b> TRIVSELHUS AB 574 73 LANDSBRO TEL 0383-208 00 TRIVSELHUS.SE		HANDLING			
		FASTIGHET FASTIGHET KOMMUN			
SIGN		SYSTEM Pi240	HUSMODELL STELLA 131_4 - RTV		
DATUM 20xx-xx-xx	SKALA 1 : 100	PROJEKTNUMMER Pxxxxx	OBJEKTNUMMER Oxxxxxx	AVTALSNUMMER xxxx	RITNING FASAD 2
				NR. A-40.3-0112	REV.