

## CHECKLISTA FÖR ENSKILDA SMÅHUS - FRÅN SPADE TILL NYCKEL

### **Innan du skriver kontrakt på tomt:**

- Får tomten bebyggas?
- Sätt er in i detaljplanen, begränsningar kring byggarea \_\_\_\_\_, höjder \_\_\_\_\_, hustyp \_\_\_\_\_, husets placering på tomten (prickmark)?
- Stämmer väderstreck och utsikt med våra önskemål?
- Hur är omgivningen planerad för framtiden?
- Finns det något servitut som belastar fastigheten?
- Är tomten pantsatt?
- Är säljaren verkligen ägare till tomten? Fastighetsregistret har alla uppgifter.
- Vilka kostnader kan tillkomma (avstyckning, gatubyggnadskostnad, anslutning av VA och el, lagfart, samfälligheter, inskrivning av pantbrev)?
- Har tomten egen brunn? Hur är vattenkvaliteten och tillrinningen?

### **När du har tomt och funderar på vad slags hus du ska bygga:**

- Vad får bygget kosta? \_\_\_\_\_ Utgå från din budget. Sätt en övre gräns.
- Hur mycket arbete kan vi göra själva?
- Hur mycket lån får vi? Kontakta banken för att få ett "lånelöfte" för hur mycket vi får låna.
- Vad slags hus får vi bygglov till?
- Var ska huset placeras på tomten? Ta hänsyn till väderstreck, utsikt, insyn från grannar, träd du vill bevara m m.
- Hur mycket markarbeten behövs? Gör ev. en geoteknisk markundersökning.
- Vilken grundläggningsmetod är lämplig? Källare, platta på mark eller torpargrund? Gör tomtens beskaffenhet att en viss grundläggningsmetod krävs, t ex pålning? Är någon metod utesluten? Ta hjälp av en grundläggare.
- Finns det radon i marken?
- Lösverkshus, byggsats eller modulhus? Vissa hustillverkare kan göra en byggsats baserad på era ritningar.
- Sten- eller trähus?
- Hur ekologiskt ska huset vara?
- Har vi allergier ni måste ta hänsyn till?

- Fasad av trä eller puts?
- Vilken färg ska huset ha? Vad tillåter detaljplanen och vad passar in i omgivningen?
- Balkong, terrass eller annan uteplats? Var ska den placeras med hänsyn till väderstreck och insyn?
- Takmaterial – betongpannor, tegelpannor, plåt, papp, halm eller något annat? Vilket material och färg kräver detaljplanen?
- Hur många utgångar och vad slags dörrar?
- Fönster placeras i liv eller indraget? Inåtgående, utåtgående eller fasta fönster? Vilken hängning? Ljudklass? Fasta eller lösa spröjs? OBS linjespelet i fasaden!
- Vad slags trappa och trappräcke?
- Vad slags plåtarbeten?
- Isoleringsmaterial?
- Carport eller garage? Fristående, sammanbyggt med huset eller inbyggt?
- Förråd? Tänk på utemöbler & redskap
- Yttre vattenposter?
- Finplanering av tomten, trädgårdsanläggning
- Stenbelagda ytor kring huset? Ev. gångar, stödmurar, garageuppfart, altaner, uppställningsplats, uteplats.

### **Invändigt:**

- Hur många sovrum vill vi ha?
- Vardagsrum/allrum vilka funktioner?
- Hur stort kök, vitvaror?
- Hobbyrum?
- Bibliotek?
- Arbetsrum?
- Relaxrum?
- Hur många toaletter behöver vi?
- Tvättstuga?
- Förvaringsutrymmen såsom garderober, klädkammare, förråd, vind?
- Öppen planlösning?
- Var är optimal placering av alla rum, med hänsyn till hur vi lever och rör oss i huset, väderstreck, ljusinsläpp mm.
- Var skall barnen leka?
- Vilken takhöjd skall det vara?
- Öppet upp inock?
- Ljudisolerade innerväggar?
- Välj ytmaterial på golv, väggar och tak?

- Vilka lister, foder och socklar vill vi ha?

## Byggnadsentreprenaden:

- Anlita en byggleddare som samordnar och kontrollerar alla entreprenörer. Vem ska göra vilket jobb när?
- Välj entreprenör(er) med omsorg. Ta flera referenser på alla som ska vara inblandade i ditt husbygge.
- Begär att få en uträkning av U-värdet (energieffektivitet) från den som ska leverera ditt hus.
- Eventuellt förhandsbesked på bygglovet.

## Kök:

- Vilken planlösning i köket? Läs info på avdelning Kök.
- Vad slags köksluckor, handtag, vilken köksleverantör?
- Diskbänk eller ho inbyggd i bänkskivan?
- Mer än en ho? Köksö?
- Vilket material på bänkskivan?
- Vad slags blandare?
- Vad slags kakel? Vilken fog till kaklet?
- Vilka vitvaror? Is/Bubbelvatten?
- Vad slags fläkt? Ska fläktmotorn sitta på vinden?
- Ugn eller diskmaskin i arbetshöjd?

## Badrum:

- Val av dusch, blandare, duschväggar?
- Badkar eller bubbelbad?
- Bastu?
- Förvaring?
- Vilket porslin? Vägghängt?
- Handdukstork?
- Kakel, storlekar på plattor, fogbredd och kulör? Golvbrunn eller ränna?
- Trängsel i badrummet på morgonen?

## VVS:

- Vattenburet, luftburet eller direktverkande el? Golvvärme eller radiatorer?
- Vilket energislag är lämpligt för huset, familjen och området?
- Vilken typ av ventilation?
- Vill ni ha eldstad?
- Lösvirkesbyggare: Anlita VVS-projektör.

## El:

- Hemmanätverk?
- Belysning? Infällda spotlights eller armaturer?

- Hur många eluttag?
- Dimmer? Intelligent funktioner? Tid-, rörelse- och/eller ljusstyrdd belysning?
- Var ska eluttagen sitta?
- Speciella uttag för vägglampor och fönsterlampor?
- Hur många uttag för telefon, tv och bredband?
- Larm?
- Ska något vara trådlöst?
- Utebelysning?
- Lösvirkesbyggare: Anlita elprojektör.

## Dessutom:

- Sök bygglov – skaffa nybyggnadskarta, gör byggnadsmålan, ta fram bygglovshandlingar.
- Välj entreprenadform. Läs mer om entreprenadform på [www.byggledarna.se](http://www.byggledarna.se).
- Skaffa byggnadskreditiv. Välj bank med omsorg. Ta in anbud från minst 3 banker. Förhandla och spela ut dem mot varandra.
- Utse en kvalitetsansvarig - se checklisten på [www.byggledarna.se](http://www.byggledarna.se)
- Vid kontraktsskrivning - se till att lägga till en vitesklausul där du får ersättning för varje försenad arbetsvecka.
- Dokumentera alla avtal med entreprenörer skriftligt – in i minsta detalj. Kontrakt gällande småhusentreprenader ska vara i enlighet med ABS 05.
- Se till att entreprenören har tecknat försäkringar (färdigställandeförsäkring, byggfelsförsäkring) för ditt bygge.
- Är du osäker på om kontraktet är utformat korrekt, låt en advokat granska det innan du skriver på.
- Se till att besiktningar utförs och att ordentliga protokoll upprättas.
- Kontrollera i god tid före inflyttning att hemförsäkringen gäller även på den nya adressen.
- Se till att slutbesiktning blir utförd och att eventuella fel blir åtgärdade.
- Håll inne en del av betalningen tills slutbesiktningen är utförd och du konstaterat att alla fel är avhjälpta.
- Se till att kvalitetsansvarig ordnar så att du får slutbevis.

När det är dags att dra igång byggprojektet bistår vi er gärna med allt från upphandling till slutbesiktning. Ladda gärna hem våra checklistor för KA och Tomtköp från hemsidan

[www.byggledarna.se](http://www.byggledarna.se) – Din Länk till ett Bättre Byggande!