



HUSBYGGARBOKEN

FRÅN BUDGET TILL BESIKTNING.

 Villa Varmi®

Att bygga nytt hus är nog den största investeringar man gör i livet. Därför är det viktigt att man får sitt hus som man själv tänkt sig.

Genom att bygga ett stomrest hus med Villa Varm får du stor valfrihet under själva husprocessen men du kommer också att kunna påverka husets val under byggets gång.

Våra kunder ställer höga krav men är samtidigt kostnadsmedvetna. De vill göra aktiva val och tilltalas inte av att köpa ett färdigt huskoncept. Även om inte alla av våra kunder bygger själva så har de alla en sak gemensamt – de är engagerade och intresserade av sitt husbygge.

Här har vi samlat massor av goda råd och tips som vi hoppas ska hjälpa dig att ta fram ditt drömhus.



Vårt byggsystem ger dig också möjligheter om du vill ändra på något under byggets gång. Om du t ex upptäcker att du vill komplettera med några extra eluttag eller byta modellen på kökskranen under byggets gång, löser du detta direkt med din elektriker eller VVS-installatör.

Större valfrihet för dig

På Villa Varm bygger vi aldrig två likadana hus, här väljer du inte heller bland några olika givna husmodeller. Istället skissar du fram ditt nya hus tillsammans med oss. Genom att utgå från en husritning blir ändringarna enkla att göra, vilket i sin tur ger ett kostnadseffektivt hus. Det blir alltså inte dyrare att ändra på ritningen. Det är därför som vi vill att du ska ändra ditt hus, så du får det som du vill!

Om du själv har bra kontakter i byggbranschen eller kanske arbetar som snickare eller hantverkare kan du dra fördel av detta om du väljer att bygga med Villa Varm.



Spara pengar

När du köper ett hus av oss, handlar du direkt från husfabriken. Vi har kapat alla mellanhänder och jobbar inte med provisionssäljare eller husagenter. Du gör husaffären direkt med oss. Vår slimmade organisation gör att du får mer hus för pengarna!

Att anlita hantverkare kostar pengar. Men ju mer du kan göra själv, ju mer pengar kan du spara.

Ja, men jag är ju inte snickare, kanske du tänker? Visst är det så, alla byggmoment kanske inte våra huskunder klarar av, men vi lovar att det finns moment i husbygget som den normalhändige fixar.

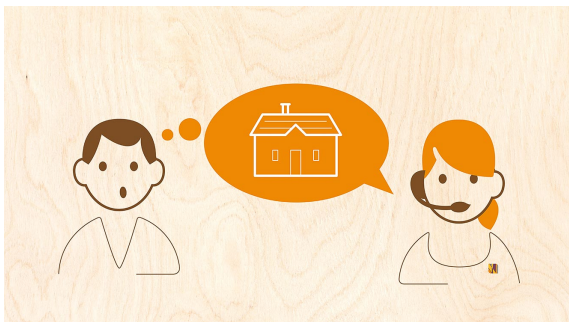
Dessutom finns det massor av saker som du kan hjälpa din snickare med så att den köpta tiden minimeras.

Förbered kommande dags arbete, plocka fram material och städa. Att ha en snickare för hundratals kronor i timmen som städare blir kostsamt.

Visst kan det vara bekvämt att inte behöva ordna med elektriker och VVS-entreprenör till husbygget. Men tänk på att den servicen är något som du får betala för, räkna med att påslaget ligger på ca 15%.

I vår husleverans ingår bra underlag som hjälper dig att upphandla grundarbete, el, VVS, snickare och målning om du nu väljer att köpa den tjänsten.

Kapa mellanhänder – spara pengar!



Vi hjälper dig

Vi ordnar med alla handlingar som rör ditt nya hus: bygglov, ritningar och underlag för entreprenader. Självklart hjälper vi dig med utformningen av huset.

Innan husleveransen får du en checklista på delar som ska göras innan stomresningen. Givetvis har vi även kontakt med dig som kund för att stämma av innan huset kommer.

Du behöver inte oroa dig för att lagra en massa byggmaterial under byggets gång. Vi ser till att leveranserna kommer i rätt tid och att allt går så smidigt som möjligt.

Vi är den personliga hustillverkaren som är kända för vår service och engagemang.



Kom igång snabbt!

Våra stomresta, monteringsfärdiga hus tillverkas inomhus i husfabriken.

Transporten ut till byggplatsen sker med täckta lastbilar.

Vi har alltid samma montörer som reser alla våra hus runt om i Sverige. Våra egna norrbottniska montörer från Piteå är mycket kunniga, erfarna och kostnadseffektiva. Med våra egna montörer vet vi att allt blir monterat rätt, en trygghet både för oss och dig som kund. Alltid till ett fast pris.

Ett normalstort hus är väderskyddat efter ca 3-4 dagar.

När takpannorna är lagda och ångspärren i taket är monterad kan du starta byggvärmerna och låta huset få torka. Du kan nu i lugn och ro bygga huset färdigt invändigt, samtidigt som det är skyddat för väder och vind.

Val av hustillverkare

På husmarknaden finns det ett stort antal aktörer. Man kan sortera in de olika hustillverkarna och husleverantörerna i olika grupper, beroende på hur husen levereras. Ditt val av hustillverkare blir lättare om du i ett tidigt skede bestämt på vilket sätt du vill bygga hus!

Olika grupper av hustillverkare

Materialleverans med eller utan montering.

Huset byggs klart på plats. Ett tveksamt alternativ, varför betala så mycket för att slippa kapa brädorna? Vi tycker att man då lika gärna kan bygga ett lösvirkeshus helt i egen regi.

Fabriksproducerat ytterskal med eller utan montering.

Inget övrigt material ingår. Svårt att veta vad slutsumman kommer att bli. Skiljelinjen mellan vad som ingår och inte, kan vara otydlig.

Villa Varm – komplett monteringsfärdigt och stomrest hus till fast pris.

Tillverkat inomhus i fabrik skyddat från väder och vind. Huset kommer snabbt upp under tak och arbetet med invändiga snickerier kan börja. Tydligt vad som ingår i leveransen och kunden kan själv påverka byggprocessen.

Delad entreprenad genom en lokal hussäljare.

Du köper huset genom en säljare som håller i byggprocessen. Säljaren upphandlar arbetet med lokala entreprenörer. Påminner om en totalentreprenad. Givetvis ska säljaren ha ersättning för arbetet med samordningen.

Totalentreprenad.

Du har bara en avtalspart och du behöver inte göra något själv. Denna form av att

bygga erbjuds inte av alla hustillverkare och inte heller i hela landet. Det finns hustillverkare som skrämmer kunder till att köpa på totalentreprenad, trots att det finns nackdelar – priset är kanske den största.

Nackdelar med lösvirkeshus

Många tror att ett lösvirkeshus är ett billigt alternativ vid första anblicken. Men det finns en hel del osäkerheter som man kanske inte har räknat med. Priset är inte alltid fast och du kan få svårt att få en bild av vad hela projektet kommer att kosta.

Väder och vind påverkar bygget och det finns risk för fukt i konstruktionen. Med ett monteringsfärdigt hus har du ett fast pris och ett snabbt uppmonterat, tryggt hus.

Enklare konstruktion och lägre kvalitet

En Villa Varm-kund drar nytta av vårt rejäla och välisolerade utförande med genomgående högkvalitativa material i alla delar. Ett lösvirkeshus byggs i allmänhet med ca. 21-24 cm vägg tjocklek.

Villa Varms uppmonterade hus erbjuder samma flexibilitet som ett lösvirkeshus. Att få hjälp att tänka efter före spar mycket tid och pengar. När man köper ett uppmonterat hus av Villa Varm får du detta på köpet.

Väder och vind påverkar under byggtiden

Våra hus byggs inomhus i en torr miljö, bra logistik och ett effektivt byggsätt. De färdiga delarna lagras i förråd innan leverans och transporteras torrt på täckt lastbil till byggplatsen.

Ett normalstort hus sätts under tak på 3-4 dagar. Därefter är det regnskyddat och det är möjligt att låsa in sina verktyg och övrigt byggmaterial. Ett torrt hus är ett friskt hus.

Vi levererar allt byggmaterial fritt till byggplats, allt finns med i rätt mängd. Materialet levereras inte på samma gång utan kommer löpande i den takt det ska monteras, smidigt och problemfritt för dig som kund. Man behöver inte åka och hämta något, detta spar mer tid och pengar än man tror.

Ingen projektering ingår

I vår husleverans ingår handlingarna till bygglovet. Vi hjälper dig att ta fram fasad- och planritning, situationsplan, teknisk beskrivning och i fylld bygglovsansökan. Den obligatoriska energiberäkningen som krävs för bygglovet ingår också.

Våra hus projekteras i detalj innan det tillverkas och levereras. Alla handlingar som rör huset samt installationer såsom el, VVS, grund och ventilation ritas upp.

Förutom rena installationsanvisningar får du tydliga underlag för anbudsfrågor som förenklar din upphandling av alla tillhörande entreprenader. Man behöver alltså inte vara sakkunnig i detta, bara lämna dessa handlingar till entreprenören för att få jobbet utfört.

Små byggfirmor brukar ofta bygga efter en otydlig, liten bygglovsritning som enda underlag, inget mer. Hur ska du då kunna påvisa ett fel vid en eventuell tvist?

Osäkert slutpris

Villa Varm står för klara besked och vi är ett stabilt husföretag. Du får ett fast pris

på husleveransen inklusive stomresningen och frakten. Våra betalningsvillkor är förmånliga. Vi har levererat hus ända sedan slutet av 60-talet. Dagens utförande introducerade vi första gången 1984, med andra ord en väl beprövad konstruktion som skapat trygghet för våra kunder i 40 år.

Som kund hos Villa Varm får du veta exakt vad du får när du köper hus av oss. Vi har tydliga handlingar som beskriver exakt hur huset kommer att se ut, vad som ingår samt omfattningen av vårt arbete. Att lämna detaljerna godtyckligt är vanligt för små byggfirmor, då dessa varken har resurser eller kunskap som krävs för att dokumentera ett husbygge. De löser saker och ting på plats och ibland måste de göras om, man vet inte vad man får. Otydliga eller i värsta fall obefintliga avtal är ofta grunden till en tvist och extrakostnader.

Nackdelar med totalentreprenad

Ett hus på totalentreprenad är bland de dyraste sätten att köpa sitt hus på. Dessutom är det svårt att göra ändringar under byggets gång. Detta behöver inte betyda att det är dåligt, men man har prioriterat annat än att försöka få ner kostnaden på sitt hus.

Långa kontaktvägar

Vid köp av ett hus på totalentreprenad behöver du bara prata med ett företag – enkelt! En sanning med modifikation, husleverantören har sina återförsäljare som ofta är egna bolag. Om du vill göra någon förändring kan det vara besvärligt att veta vem man ska prata med: leverantören, dess ombud eller av ombudet inhyrd entreprenör? Köper du ett stomrest hus från Villa Varm

ringer du direkt till oss om du vill göra någon förändring eller har några frågor. Vi är kända för vår goda service och stora engagemang.

Liten flexibilitet och valfrihet

När du köper ett hus på totalentreprenad måste du veta exakt hur varenda detalj i huset ska se ut redan innan bygget körs igång. Det är svårt och kostsamt att göra ändringar eller komma med egna idéer. Om du har synpunkter på hur kakelplattorna ska sitta måste du gå via ombudet istället för att prata med plattsättaren direkt. Tilläggstjänster och utföranden beställda genom ombud utöver det som är överenskommet kan ibland leda till oönskade missförstånd och tvister.

Köper du ett stomrest hus från Villa Varm så har du större valfrihet och kan påverka husbygget även under projektets gång.

Nytt hus utan delaktighet

När man varit delaktig i sitt husprojekt på ett handgripligt sätt ger det inte bara kunskap och trygghet om husets uppbyggnad utan också en extraordinär känsla av stolthet och hemtrevnad. Steget kommer kanske inte heller kännas så stort den dagen man vill fräscha upp eller måla om sitt hus, då man redan gjort resan en gång!

Kostsammare entreprenad

Att köpa ett stomrest hus är oftast det billigaste alternativet sett till vad du får för pengarna. Ett hus på totalentreprenad är i de flesta fall dyrast, normalt debiterar totalentreprenören minst 15% i entreprenadtillägg för att täcka sina kostnader för samordningen.

Kolla upp din hustillverkare!

Välj en hustillverkare med gott rykte och sunda finanser! Allt för många råkar ut för att husleverantören går i konkurs och man står kvar med ett halvfärdigt hus helt utan garantier.

- Kolla upp hustillverkaren som du tänker bygga med. Läs och diskutera på olika forum, tag referenser och prata med dem som tidigare byggt med husleverantören. Kan de rekommendera företaget? Har allt fungerat bra?
- Titta på husföretagets historik. Hur länge har företaget funnits?
- Hur ser företagets ekonomi ut? Är det ett stabilt företag? Hur ser kreditvärdigheten ut?
- Ta noggrant reda på vad som egentligen ingår i leveransen, inte bara materialet utan också vilket arbete som utförs.

Finansiering av husbygget

Börja med att göra en budget för husbygget. Gå igenom hur din ekonomi ser ut och vilka möjligheter som finns. Tänk på att tomtens läge i hög grad styr lånebeloppet. Banken är villigare att låna ut pengar till ett expansivt område än till ett område där ingen bygger nya hus.

Lånelöfte

Kontakta din bank och boka tid för en genomgång. Väl på banken görs en hushållskalkyl med familjens samlade inkomster och utgifter. Kalkylen tillsammans med en kreditbedömning blir ett underlag för hur stort belopp man kan låna, det kallas för lånelöfte. Giltighetstiden för ett lånelöfte varierar, men kan gälla upp till 6 månader.

Produktionskostnadskalkyl

Vi hjälper dig att ta fram en produktionskostnadskalkyl för ditt husbygge. Kalkylen är en bra hjälp för dig att få koll på vilka kostnader som finns, men också vilka utgifter du kan påverka eller inte. Produktionskostnadskalkylen ligger som underlag för byggnadskrediten som sedan tecknas på banken.

Tänk på att en produktionskostnadskalkyl inte är en offert, utan en uppskattning av hur mycket hela husbygget kommer att kosta.

Eget kapital – din insats

Då du ska låna till ett husbygge idag krävs en kontantinsats. Hör med din bank hur mycket du själv ska finansiera. Ju mer du själv kan lägga i din kontantinsats, desto mer sänker du din boendekostnad.

Byggnadskredit

Då husbygget drar igång skapas en s.k. byggnadskredit. Den fungerar som ett checkkonto, det vill säga att du betalar ränta på den del du nyttjar. Dock är räntan något högre än på ett vanligt villalån. När huset är färdigt görs därför en värdering och byggnadskrediten placeras om till ett vanligt bolån.

Bolån

Bolånet omfattar 85% av marknadsvärdet. Men det kan vara mindre beroende på bank, din privata ekonomi eller var i landet du bygger. Bankerna har olika typer av räntor och bindningstider. Eftersom varje kund är unik ser bankerna på t ex lånets storlek, husets värde, inkomst och övrigt bankengagemang då räntan förhandlas.

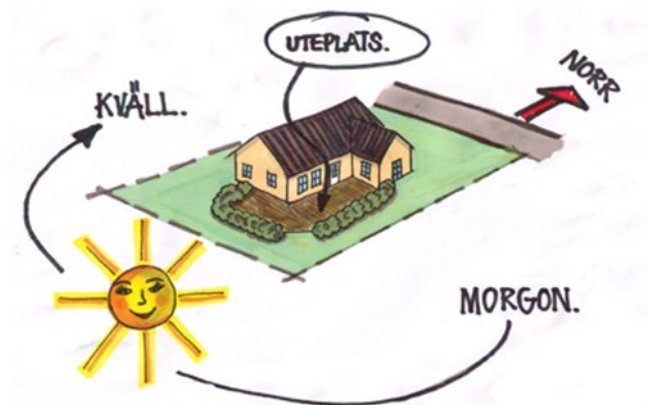
Amorteringskrav

Amorteringskraven har blivit hårdare, kolla med din bank vad som gäller för ditt bolån.

Tomten påverkar mer än du tror

Tomten och dess läge är det allra viktigaste. När huset väl står där kan du inte flytta det, huset står där det står. Däremot kan du flytta en vägg, måla om eller bygga ut!

Väderstrecken påverkar mer än man kanske först tror. Fundera också på hur de omgivande byggnaderna ser ut, att ta hänsyn till det skapar harmoni i området. Det är kanske inte så lämpligt att bygga ett högt 2-planshus på ett område med bara låga 1-plansvillor.



Att köpa en hustomt

Tomter erbjuds både av mäklare, kommuner och privatpersoner. Lantbrukare på landsbygden kan ibland erbjuda lämplig mark till försäljning. Många hustillverkare köper upp tomter som du får köpa under förutsättning att du sedan väljer ett hus från dem – enkelt men ofta dyrt i slutändan.



Ett högt tomtpris ger en högre boendekostnad men kan vara ett tecken på ett attraktivt läge som på sikt ger en bra andrahandsmarknad.

Vid köp av tomt måste man också betala en stämpelskatt. Vid nybyggnationer gäller denna skatt bara för tomtmarken och inte för själva huset.

Råd då du ska köpa tomt

- Undersök att tomten har förhandsbesked om bygglov innan du köper den eller att det är inskrivet i kontraktet att köpet går tillbaka om förhandsbesked inte fås.
- Ta reda på hur markförhållandena är på tomten, kan det bli dyra och omfattande markarbeten?
- Ta reda på om det finns eventuella begränsningar för byggnation på tomten. Om det finns en detaljplan kan den styra bygghöjd eller maximal byggyta mm.

- Hur ligger väderstrecken, utsikt, entré, kök, sovrum?
- Var ska uteplatserna ligga?
- Hur löser du parkering åt dig och dina vänner? Bor du i norra Sverige, fundera var du ska göra av all snö på vintern!



Området där du vill bo

Gör en bedömning av området – vilken prisbild finns på befintliga begagnade hus och hur ser prisutvecklingen ut. Att lägga till ett par hundra tusen för att få en tomt med bra läge är ofta en bättre affär i slutändan, både för den egna finansieringen och vid en eventuell försäljning.

Det är ofta bra ur ekonomisk synvinkel att bygga ett hus som är lite exklusivare än grannarnas, men det får inte skilja för mycket. I de flesta städer kan villaområden delas in i olika prisgrupper och att bygga en exklusiv villa i ett område med låg status är kanske inte så smart. Om du bygger utanför tätbebyggt område bör du kontrollera hur du ska lösa vatten, avlopp, el samt bredband.

Husets yttre stil

Titta på husen som ligger intill den tomt du ska bygga på. Tänk efter hur ditt hus ska passa in i omgivningen och bebyggelsen. Även landskapet påverkar, tänk på att huset ska harmoniera med naturen!

Fönstren är husets ögon. Storleken och formen ger en stor del av husets profil och uttryck. Symmetri och spröjs ger ett klassiskt eller lantligt hus. En asymmetrisk fönstersättning med olika fönsterstorlekar ger en mer modern stil.

Husets panel påverkar också stilen på huset. Våra standardpaneler är en stående lockpanel och en ribbpanel. Ett annat standardalternativ är en kombination av stående panel med liggande panel under fönster. Som tillval kan vi erbjuda liggande panel eller förberett för puts/tegel.

Trädgården

Glöm inte trädgården, din egen lilla oas ute i naturen! Skissa och planera hur den ska se ut med buskar, träd, berså, trädgårdsland och gräsmatta!

Fundera på hur uppfart och gång till ytterdörren ska se ut och vilka material du vill använda!

Att planera trädgården som rum är en kul idé som skapar en ombonad och mer funktionell trädgård.

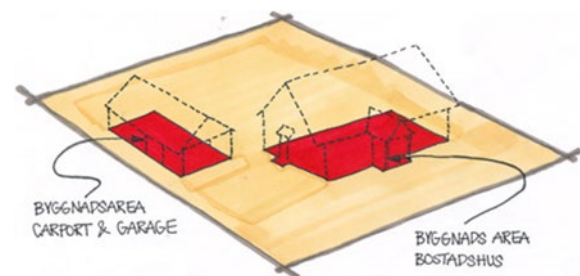
Om trädgården sluttar har du stora möjligheter att bygga med stödmurar, etager och kanske rinnande vatten.



Detaljplanen styr i ett planlagt område

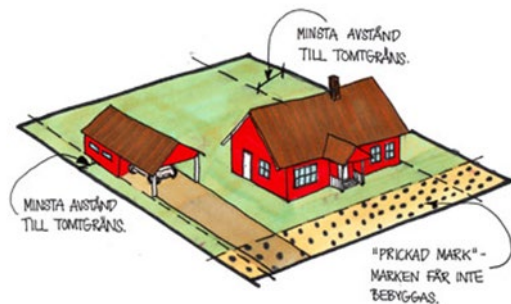
Bygger man inom ett planlagt område är det detaljplanen som styr. Tag kontakt med din kommun så du vet vad som gäller för just din tomt.

Det är viktigt att redan i ett tidigt skede ta reda på hur huset får se ut, annars är det risk att allt arbete som du lagt ner på skisser är förgäves eller i alla fall måste omarbetas rejält.



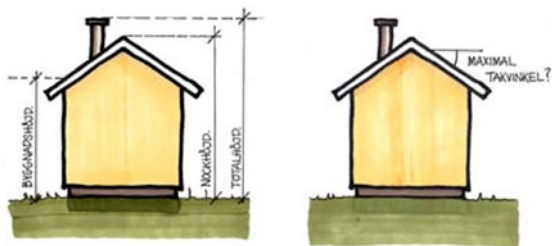
Byggnadsarea

I detaljplanen pratar man om byggnadsarea. Den kan ibland vara angiven i procent i förhållande till tomtens storlek. Tänk på att även skärm-, entrétak och carport räknas in i byggarean.



Avstånd till tomtgräns

Ta reda på minsta avstånd till tomtgränsen, det kan variera beroende på detaljplan. Om tomten har "prickad mark" betyder det att där får man inte bygga. Det kan t ex vara en fjärrvärmeledning som går där som man måste komma åt om ett fel skulle uppstå.



Byggnadshöjd och takvinkel

Detaljplanen styr byggnadshöjden men ävennock- och totalhöjd. Ta reda på den maximala takvinkeln, den styr om man får bygga ett en- eller tvåplanshus.

Krav på husets exteriör

Om tomten ligger i ett kulturellt område kan detaljplanen även styra särskilda materialval och färger. T ex kulör på huset, spröjs eller typ av takbeläggning.

Byggstartskostnader

Innan själva husleveransen kommer på plats krävs några olika kostnader och moment. Vissa av dessa avgifter är relativt fasta och påverkas inte nämnvärt beroende på hur litet eller stort man

bygger, eller vilken hustillverkare som man anlitar.

Bygglovet

Priser för bygglov, bygganmälan och utsättning bestäms av respektive kommun och kan variera beroende på var i landet man bygger.

Tänk på att ett bygglov kan dra ut på tiden, så lämna in det i god tid!

Markarbeten

Kostnaderna för markarbeten varierar beroende på hur tomten ser ut och kan vara väldigt svår att bedöma. Det är vanligt att man gör felaktiga kostnadsuppskattningar. Ta gärna hjälp av en kunnig entreprenör för en kostnadsbedömning.

Om tomten har berghällar eller att berg kommer i dagen vid schaktningen kan sprängning behövas göras på tomten. Är tomten en tidigare sjöbotten med lera kan pålning bli aktuellt.

Kolla med någon som byggt i närheten på en likvärdig tomt vad deras markarbete kostade.

Anslutningar

Kostnaden för elanslutning till tomten bestäms av energibolaget. Till en kommunal tomt har kommunen fasta avgifter för vatten och avloppsanslutningar. Ligger tomten utanför det kommunala vatten- och avloppsnätet krävs eget vatten och avloppsnät för avlopp eller ett minireningsverk.

Grunden

Vi jobbar uteslutande med hel platta till våra hus. Grundritningen ingår i vår

husleverans. Priserna för en grund varierar beroende på var i landet man bygger, men räkna på ett pris från 2 500 kr per kvadratmeter. Tänk på att måttet på grunden är utvändigt mått på huset.

Till arbetet med grunden hör också mindre begränsade markarbeten, t ex höjjustering och avjämning. De flesta anlitar en markentreprenör till grundläggningen men för den som har kunskap och erfarenhet kan man göra arbetet själv.

Byggherrekostnader

När man bygger nytt hus måste man utse en kontrollansvarig. Boverket har listor på godkända personer som är kontrollansvariga. Arvodet bestäms individuellt och beroende på hur tjänsten nyttjas.

Tänk på att den kontrollansvariges uppgift är att upprätta en kontrollplan över husbygget. Kontrollplanen innehåller de kontroller och dokumentationer som krävs för att myndigheternas krav på byggnaden är uppfyllda. Alltså har den inget med själva kvaliteten, husleveransen eller konstruktionen att göra.

Om du som huskund önskar mer kvalitetsuppföljning kan du köpa detta av en fristående besiktningsman.

Räntor och bankavgifter hör också till byggherrekostnader. Om tomten sedan tidigare inte varit belånad krävs pantbrev. Kostnaden för pantbrev är en procentsats på det uttagna beloppet samt en fast expeditionsavgift. Kolla med Lantmäteriet vad som gäller.

Vid köp av tomt måste man också betala en stämpelskatt. Vid nybyggnationer gäller denna skatt bara för tomtmarken och inte för själva huset.

Övriga omkostnader

Tänk på att under byggtiden kan det tillkomma kostnader för t ex byggställningar, byggström, hyra för byggbarack, containerhyra eller lossningskostnader.

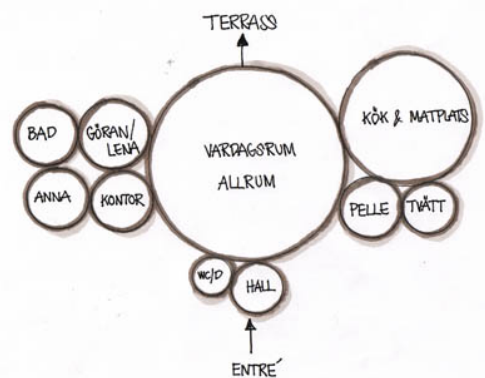
Dina egna idéer – viktiga för ett personligt hus

Sist men inte minst kommer vi till dina egna tankar och drömmar. Börja med att fundera ut hur många rum som behövs. Har familjen några speciella önskemål? Vill du hellre ha öppna ytor än många rum?

Skissa cirklar

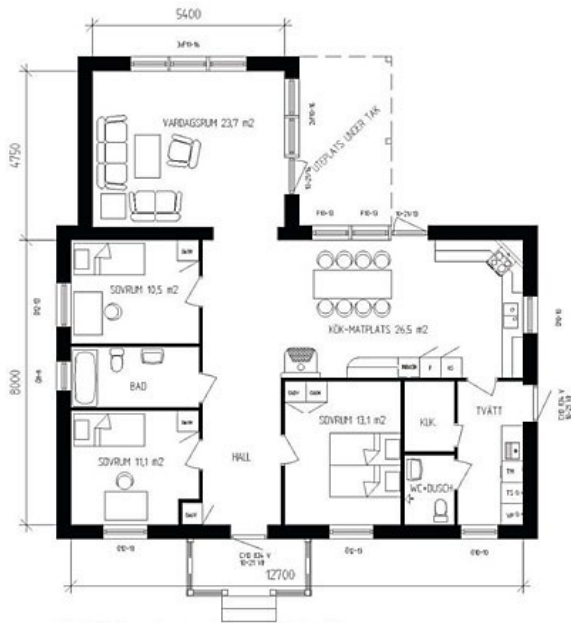
Arkitekter brukar börja med att först rita cirklar för de olika rummen. Ett enkelt sätt att få fram rummens placering i förhållande till varandra och man slipper ”fastna” i detaljer.

Skissen använder man sedan för att lättare hitta redan byggda planlösningar som man enkelt kan använda.



Kolla i huskataloger, inredningstidningar och gå på husvisningar. Tänk på - en planlösning är inte patentskyddad!

Ändra och lägg till



Du hittar en planskiss som du vill göra några förändringar på.



Gör justeringarna för hand. Rita, klipp och klistra! Din egna personliga planlösning tar form. Naturligtvis hjälper vi till med ritningen!

Låna och kombinera

Låna och kombinera från idéer, skisser och bilder som Du hittar och skapa ditt

eget drömhus. Vi hjälper naturligtvis till med husritningen.

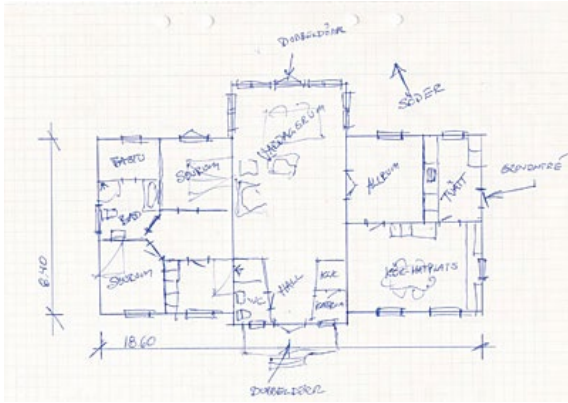


Här har man lånat och kombinerat ihop till en egen husritning.

Rita helt nytt själv

Att rita sitt hus helt från början på ett tomt blad utan någon hjälp är väldigt svårt. Det krävs att man har erfarenhet, kunnighet och kunskap om hur man skapar en planlösning. Man måste rita skalenligt så att proportionerna stämmer, känna till hur man disponerar utrymmen på ett praktiskt sätt och låta skissarbetet ta tid.

Om du känner att du har klara uppfattningar och erfarenheter sedan tidigare, ritar du din skiss på egen hand. Det kommer nog att krävas många skisser innan resultatet blir perfekt. Naturligtvis hjälper vi till med ritningen!



Efter flera diskussioner och skisser har till slut en handritad skiss vuxit fram.



Skissen blir underlag till de ritningar vi tar fram och som vi sedan bygger huset efter.



Huset uppbyggt och klart.

Råd, tips och tumregler när du ska rita ditt nya hus

Här har vi samlat massor av goda råd och tips då du ska skissa på ditt hus och välja din planlösning. Har du frågor eller funderingar, tveka inte att kontakta oss!

Huset invändigt

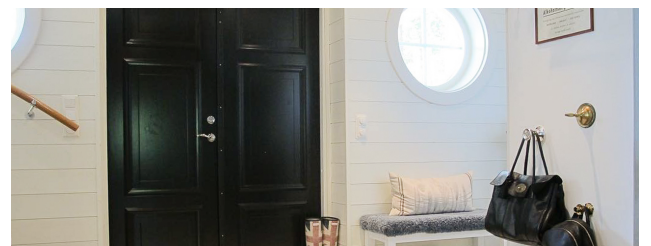
Takhöjd

Hos oss kan du välja mellan två olika takhöjder, där 250 cm är vår standard. Som tillval kan du välja 270 cm i takhöjd. Väljer du den högre takhöjden så sätter vi också in högre fönster, detta för att inte bröstningshöjden ska ändras. Dessutom har du möjlighet att sätta s.k överljus ovanför ytterdörrarna.

Hallen

Hallen är det första rummet man möter i ett hus, tänk på att den ska kännas trevlig och välplanerad.

I en hall behövs också ordning och reda. Fundera på hur du ska lösa förvaringen av familjens ytterkläder, skor och väskor. Tänk även på att gästerna ska kunna hänga av sig sina ytterkläder.



Tänk i generationer!

Familjens behov ändras med tiden. Planera plats för ev. barnvagn.

Fin- respektive groventré

Många väljer att göra både en vanlig entré och en groventré i anslutning till tvättstugan. Fundera ut hur du kommer att använda de olika ingångarna och vad man förvarar var.

Kapprum & förråd

I ett hem idag behövs plats för en massa saker; sportutrustning, kläder för olika säsonger, resväskor men även pant och återvinning mm. En bra lösning på förvaring är att i anslutning till hallen göra ett förråd. Har huset övervåning, kan det vara idé att bygga ett förråd under trappan. Dock blir förvaringsutrymmet något begränsat pga den låga takhöjden.

Vardagsrum

Söderläge

Ibland vill man placera flera rum mot söder; t ex vardagsrum, kök, matplats och hall. Detta kan vara svårt - prioritera vilka rum som ska ligga i söderläge.



Vill du ha möjlighet att gå ut på terrassen från vardagsrummet? Var ska balkongdörren placeras? Har tomten en speciell utsikt som du vill se från vardagsrummet?

Möblering

Hur ska vardagsrummet möbleras?

Får du plats med de möbler och funktioner som du tänkt i vardagsrummet?

Var ska TV:n placeras? Idag krävs oftast en vägg där den monteras på. Undvik direkt solljus och reflexer på skärmen.

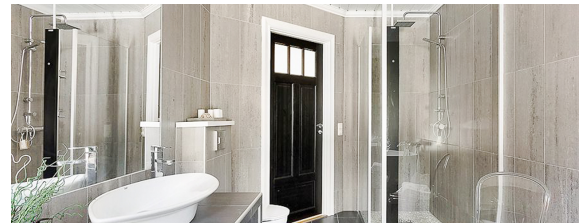
Ryggåstak

Ryggåstak ger ljus och rymd åt rummet, många väljer att ha det i vardagsrummet. Det görs i en kvadratisk eller rektangulär form, i takstolarnas längdriktning.

Placering av braskamin

Braskaminen bör placeras så nära husets nock som möjligt så att inte skorstenen blir så hög. Huvudregeln är att skorstenen ska vara ca 1 m över nock.

Om huset har en vinkel - se till att inte skorstenen kommer upp i den s.k ränn dalen, linjen där taken möter varandra.



Badrum

Hur många badrum behövs i ditt hus? De allra flesta som bygger hus idag gör två badrum, ett större och ett mindre.

Placering av badrum i anslutning till hall eller inte? Har man bara ett badrum på entré våningen kan det vara skönt att slippa gå igenom hallen på väg från sovrummet.

Placering av fönster

Tänk på att inte placera fönstret för nära badkar och dusch eftersom det inte är lämpligt ur fuktsynpunkt.

Som standard levererar vi badrumsfönster i klarglas, önskar du något annat fönsterglas gör man det som tillval. Vi rekommenderar att använda klarglas eftersom fasaden får ett mer enhetligt utseende.

Badrummet måste handikappanpassas



Man ska kunna rita en cirkel på 130 cm för rullstolen, framför

toaletten. Dessutom måste toalettstolen placeras 60 cm från centrum till vägg. Dörren in till badrummet ska vara 90 cm bred i karmyttermått
För tvåplanshus gäller detta enbart för badrummet på bottenvåningen.



Sovrum

Bland typ- och kataloghus är det inte ovanligt med sovrum som har en yta på ca 8-10 m². I jakten på att presentera husmodeller med flera rum får storleken stryka på foten. Ett sovrum i den storleken fungerar när barnen är riktigt små men allt eftersom barnen växer behöver de också ett större rum.

Hur många sovrum behöver du i ditt nya hus?

Ska det vara några stora eller flera mindre rum?

Behövs det något gästrum, kontor eller arbetsrum?

Ska föräldrasovrummet ha altandörr till uteplats eller ska det ligga mot morgonsolen?

Storlek och form på ett sovrum



Ett litet enkelsovrum brukar vara ca 10 m² medan ett större är

mellan 12-15 m²

Tänk i procent då du ökar ytan på ett sovrum. Ett rum på 12 m² är 20% större än ett rum på 10 m² !

Föräldrasovrummet bör vara lämpligtvis mellan 14-20 m².

Tänk också på att formen på rummet har betydelse. Sträva efter att få ett så kvadratisk rum som möjligt, det underlättar möbleringen. Ett väldigt långsmalt rum känns inte så trivsamt och ett rum med en oregelbunden form är svårt att använda på ett bra sätt.



Kök & matplats

Ibland kan det vara svårt att få in hall, kök/matplats och vardagsrum i söder.

Vilket rum prioriterar du?

Ska köket ligga i söderläge?

Ska kök/matplats vara på samma eller motsatt sida om entrén?

Hur många stolar ska rymmas runt matbordet?

Vid större middagar kanske man vill att bordet ska kunna förlängas?

Skafferi

Ett skafferi skapar möjlighet till god förvaring och bra överblick. Det är också ett billigt sätt att få ut stora förvaringsmöjligheter jämfört med köksinredning. Räkna med att det upptar en yta på ca 130x130 cm.

Köksö

En köksö med plats för barstolar är en trevlig detalj i ett kök, tänk på att det kräver en ordentlig yta så det inte känns trångt. En halvö kan därför vara en bra kompromiss.



Spis, kamin och järnspis

Var ska spisen placeras - på traditionellt vis, i ett hörn eller i en köksö? Tänk på att du behöver ha närhet till rinnande vatten, i vissa fall kanske det behövs en mindre extra ho vid spisen.

Att ha en braskamin i köket skapar trivsel. I ett lantligt kök kan man istället montera in en järnspis.

Fönster

Fönster vid diskbänken gör att det blir färre överskåp. Vid en diskbänk bör inte fönstret vara högre än 110 cm, annars kommer fönstret lägre än diskbänken.

Tvättstuga/klädvård

Förutom funktioner för tvätt och tork är det flera andra maskiner som ska rymmas i en tvättstuga. För själva klädvården behöver du plats för:

- Tvättmaskin
- Torkskåp/torktumlare
- Tvättbänk
- Städskåp

Men också plats för teknikutrustning, som också placeras i tvättstugan:

- Värmepanna/värmepump
- Värmefördelare för golvvärme

- Ventilationsaggregat i varierande storlek, tvättmaskinen kan ställas under
- Ev. varmvattenberedare
- Centraldammsugare om man väljer det till sitt hus

Inredning i tvättstugan

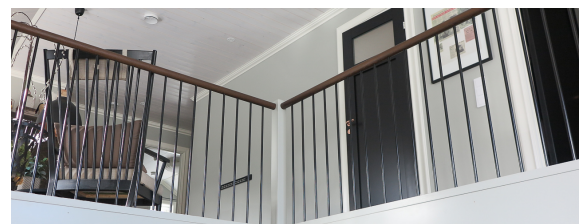
Fundera hur du vill inreda och använda din tvättstuga. Kanske vill du ha plats för att strykbrädan alltid ska stå framme. Eventuell plats för mangel, garderober, städskåp och linneskåp. En klädkammare i direkt anslutning till tvättstugan kan förenkla hanteringen med smutstvätten.



Groventré

En groventré är bra att ha i anslutning till tvättstugan.

Planera plats för hatt- och skohylla. Oftast används groventrén mest av familjen! Tänk på att det behövs plats för familjens ytterplagg, skor och väskor.



Hus med övervåning

Att rita ett tvåplanshus kräver mer planering och tankearbete än att rita i ett plan. Trappan är det svåraste att placera i huset, den ska passa in i båda våningsplanen samtidigt mynna ut i en del av övervåningen med tillräcklig takhöjd.

Placering av trappa

Ska trappan placerat närmast entrén eller centralt i huset? Tänk på att placera trappan med hänsyn till planlösningen på båda våningsplanen.

En fördel med att ha den i hallen är att man enkelt kan komma direkt upp på övervåningen. Tänk dock på att man lättare drar upp smuts från hallen till övervåningen.

I ett traditionellt tvåplanshus har man två platser att placera trappan på - i hallen eller en bit in i huset, allt beroende på hur planlösningen ser ut.

Skorsten och braskamin

Tänk efter hur skorstenen ska placeras. Skorstenen till braskaminen i bottenvåningen måste få plats på övervåningen, förslagsvis vid en vägg.

Ryggåstak och takkupor

Ryggåstak passar inte bara i ett enplanshus utan är också en fin detalj att ha på en övervåning, det ger ljus och rymd åt rummet. Takkupor släpper in ljuset och skapar en trevlig känsla på övervåningen.

Förvaring

Delar av övervåningen kan fungera som bra förvaringsutrymme. En klädkammare längs föräldrasovrummet eller två större garderober mellan två sovrum sväljer också en hel del. Ligger badrummet eller sovrummet ovanför tvättstugan kan ett ”tvättrör” mellan planen förenkla uppsamlingen av smutstvätt!

Balkong

En balkong ger en trevlig uteplats på övervåningen, men förenklar också vädning av mattor och sängkläder.

Takhöjden

Beroende på vilken typ av husmodell man väljer kan takhöjden vara begränsad i

vissa delar av övervåningen. Ett exempel är att man inte kan placera duschen där det är snedtak. Läs mer om våra olika hustyper och förslag på mått längre bak i häftet.

Förvaringsutrymmen

Fundera kring de förvaringsutrymmen du behöver i huset. Klädkammare, förvaring och förråd. Groventré i anslutning till tvättstugan. Pannrum med plats för ved eller pelletspanna?

Garage

Ska garaget vara sammanbyggt med huset eller ska garaget vara fristående? Vanligast är att man integrerar garaget med enplanshus och bygger fristående garage till ett tvåplanshus. Givetvis finns det olika varianter på lösningar.



Huset utvändigt

Fasad

Fundera på hur du vill att ditt hus ska se ut. Ta hänsyn till naturen runt omkring och den omgivande bebyggelsen. Som standard kan vi erbjuda stående lockpanel och ribbpanel. Huset kan även levereras med liggande panel som tillval eller förberedas för puts alt. fasadtegel.

Typ av tak

Villa Varm jobbar för det mesta med olika varianter av sadeltak. Valet av taktyp beror på detaljplanen, omgivningen eller dina egna önskemål.

Du kan också påverka husets utseende med vilken typ av takbeläggning som du använder. Det absolut prisvärdaste alternativet är vårt standardtak, ett tvåkupigt betongtak.

Men du kan också välja andra alternativ som tillval.

Fönster och fönstersättning

Storleken på fönstren och dess placering påverkar husets karaktär och stil.

Fönstrets storlek mäts i höjd och bredd.

Om du ska ha stora fönsterpartier, tänk på insynen från grannar och vägar.

Dessutom upplevs stora fönsterpartier som väldigt mörka under vinterhalvåret då vi inte har så mycket dagsljus.

Spröjs är tillval, en stor fördel är att dessa monteras direkt på fönsterfabriken.

Till ett klassiskt hus passar en traditionell fönstersättning med symmetri och spröjsade fönster. Ett mer modernt hus kanske har en asymmetrisk fönstersättning med fönster i olika storlekar.



Speciella fönster

En speciell form på ett fönster skapar en intressant detalj på fasaden men även interiört. Runda och halvmåneformade fönster är omtyckta men det finns även ovala, rombformade och kantiga fönster att välja bland. Mot gavelpartiet i ett ryggåstak kan man välja t ex triangelformade, halvrunda eller runda fönster.

Val av fönster



Fönster och dörrar sätts 210 cm från överkant till golv.

Fönster med en höjd 130 cm har fönsternischen ca 80 cm från golv.

Fönster med en höjd 160 cm har fönsternischen ca 50 cm från golv.

Fönster vid diskbänk bör inte vara högre än 110 cm, annars kommer fönstret lägre än diskbänken.

Fönster bör placeras 25 cm från insida hörn.

Tänk på att inte välja för smala fönster med tanke på Villa Varms tjocka väggar!

Fast eller öppningsbart?

Försök i möjligaste mån välja fasta fönster.

Ett fast fönster har flera fördelar:

- Lägre pris än ett öppningsbart
- Släpper in mer ljus
- Mer energisnålt
- Tänk också på att i ett hus med en effektiv ventilation behöver man inte vädra!

Boverkets regler styr dock att man måste ha öppningsbara fönster i sovrum. Detta för att man i händelse av brand ska kunna ta sig ut.



Ytterdörrar

Med ytterdörrar menar vi entrédörr och dörr till groventré.

Ytterdörrens stil

Fundera vilken stil du vill ha på din ytterdörr. Entrédörren kan antingen vara en enkeldörr eller en bredare pardörr.

Bland valen av ytterdörrar finns det olika delar att tänka på:

- Glasad eller oglasad
- Speciell design eller dörrtyp
- Specialkulör
- Hängning på dörren, räknas från utsidan sett (Ex. en vänsterhängd dörr har sina gångjärn på vänster sida när du står på utsidan av huset. En pardörr har som standard gångdörren till höger.)

Mått på ytterdörrar (karmyttermått)



Tumregel.

En enkeldörr är 100 cm bred

En pardörr är 140cm bred.

Altandörr/fönsterdörr

Altandörrar till uteplats och terrass levereras i det flesta fall från vår fönsterleverantör. De kan fås i många olika utföranden och som t ex enkeldörr eller pardörr. Storleken på glasytan kan varieras på olika sätt ända ner till en helglasad dörr.

Glasskjutpartier

Ett glasskjutparti är oftast en helglasad yta som man kan öppna. Den kan vara uppdelad med en fast del och en öppningsbar del. Glasskjutpartier används oftast då man vill ha stora glasytor som går att öppna. Nackdelarna med dessa partier är att de är extremt dyra och sämre ur energi- och tätningssynpunkt. Om man ska passera dörren ofta kan en skjuddörr upplevas som besvärligare att använda.



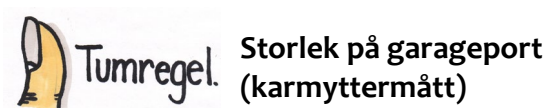
Förrådsdörr/gångdörr till garage

På byggmarknaden finns det många billiga varianter av förrådsdörrar, dessa med lägre kvalitet. Vi använder ytterdörrar av samma typ som entrédörren. Dessa dörrar har en formgaranti och är godkända för högre inomhustemperaturer över +18 grader. Dessutom finns det fler modeller att välja bland och du kan få samma dörr till både hus och garage.



Takskjutporten ingår som standard och levereras omonterad.

Garageport



Standardmått för en garageport är 250 cm

Takskjutporten kallas också för rullport och är idag den vanligaste garageporten. Tänk på att den kräver utrymme i tak för upphängningskenorna och att den tar plats i taket vid öppet läge.

Olika husmodeller och förslag på mått

Villa Varm jobbar mest med olika varianter av sadeltak. Dessa genomskärningar av huskroppar kallas på fackspråk för sektionsritningar. Vi rekommenderar dessa mått till ditt kundanpassade hus.

Givetvis går det att specialanpassa med andra bredder och takvinklar, men de allra flesta kunder brukar hitta passande mått bland alla dessa.

Husets bredd mäts i riktning längs takstolarna och längden är antalet takstolar på huset.

Sadeltak för enplanshus

Sadeltak är den vanligaste formen av tak, det består av två lutande plan som är förenade mednocken i mitten. Namnet kommer från att det liknar en sadel.

Höjden på huset påverkas beroende på vilken takvinkel som man väljer, ju högre takvinkel desto brantare tak och högre hus. Den vanligaste takvinkeln på ett enplanshus av denna modell är 27° men vi kan även göra andra takvinklar.

På vinden finns det möjlighet till förvaring. Planlösningen blir enklare att utforma eftersom man inte behöver ta hänsyn till några bärande innerväggar.



Max invändig bredd	Övriga bredder	Takvinkel
Mått längs takstolarnas riktning 8,5 meter	Valfritt.	27 ° men vi kan även göra andra takvinklar.

Ryggåstak för enplanshus eller för övervåningen på 2-planshus

Ryggåstak kallas ett innertak där det är öppet upp tillnock. Det finns två olika sätt att bygga den här typen av tak - med limträbalkar eller med sk saxtakstolar.

Villa Varms ryggåstak byggs med saxtakstolar som du ser på bilden här nedan.

Fördelen med att bygga på det här sättet är att konstruktionen blir fribärande dvs inga pelare eller synliga bjälkar behövs. Installation av ventilation etc. görs enkelt i vindsutrymmet som man också isolerar ordentligt.

Ryggåstak gör man i en rektangulär eller kvadratisk yta längs takstolarnas riktning, förslagsvis i en vinkeldel eller flygel på ett enplanshus. På korsformade 2-planshus är det fint att bygga ryggåstak i mitt delen på övervåningen.



Max invändig bredd

Mått längs takstolarnas riktning 8,5 meter

Övriga bredder

Övriga mått anpassar vi efter dina önskemål.

Takvinkel

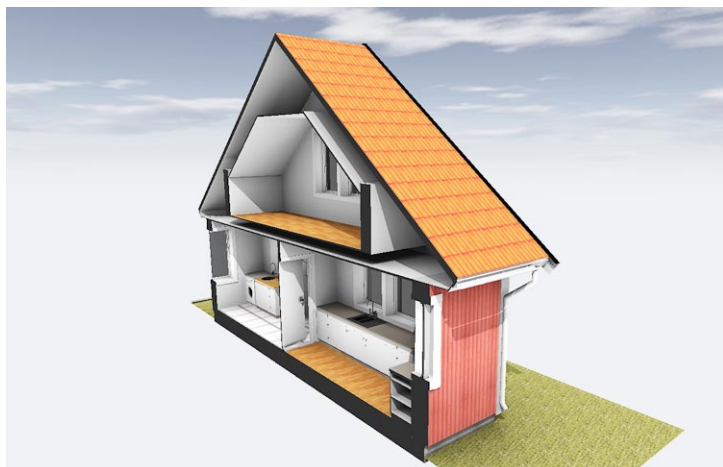
27° men vi kan även göra andra takvinklar.

1 1/2-planshus med sadeltak

Den här husmodellen är det traditionella 1 1/2-planshuset, även kallad enplanshus med inredd vind. Det är ett kostnadseffektivt sätt att bygga hus med övervåning, nackdelen är att ljusinsläppet bara kommer från gavlarna.

I detaljplanerade områden med begränsad byggnadshöjd passar den här hustypen bra. Vill man få en mer tilltalande fasad med mer ljusinsläpp på övervåningen kan man sätta en takkupa på vardera sidan och på så sätt få ett korsformat tak. I den delen kan man sätta ett ryggåstak för att ytterligare få mer ljus och rymd.

Bärande väggar och synliga balkar krävs på bottenvåningen. Byggnadshöjden på huset ligger på 4,40-4,60 meter beroende på våningshöjderna.



Max invändig bredd

Mått längs takstolarnas riktning 8,45 meter

Övriga bredder

8,0 meter. Smalare bredd ger en väldigt smal övervåning med en stor yta snedtak.

Takvinkel

38 ° alternativt 45 °.

1 3/4-planshus med förhöjt väggliv

I ett 1 3/4-planshus med förhöjt väggliv har man samma golvyta på både bottenplan och övervåning. Lägsta takhöjd vid snedtaket på övervåningen är ca 160 cm, därför kan inte en dusch placeras mot denna vägg. Fönster kan placeras längs husets långsidor på övervåningen.

Detaljplanen kan i vissa fall begränsa den här husmodellen p g a höjden på huset. Husets byggnadshöjd ligger på 5,30-5,50 meter beroende på våningsplanens höjder.



Max invändig bredd

Mått längs takstolarnas riktning 7,2 meter

Övriga bredder

6,5 meter och 8,0 meter

Takvinkel

33°

1 1/2-planshus med förhöjt väggliv och kattvind

Den här modellen passar till tomter som har begränsningar i byggnadshöjd. Längs övervåningens långsidor finns ett kallt utrymme s.k. kattvind, detta gör att inga fönster kan placeras där.

Snedtaket på övervåningen är som lägst ungefär 160 cm, vilket inte innebär några större problem att möblera rummen utan istället skapar en ombonad känsla. Däremot bör man tänka på placeringen av badrummet, duschen måste ha full takhöjd.

Vanligtvis vill man ha en större yta på bottenvåningen än på övervåningen, då passar denna modell bra eftersom övervåningen är något mindre. Man får då bra proportioner på sin planlösning.

Husets byggnadshöjd ligger på 4,40-4,60 meter beroende på vilken våningshöjd som väljs.



Max invändig bredd

Mått längs takstolarnas riktning 9,0 meter

Övriga bredder

8,0 meter.

Takvinkel

27°

Mansardtak eller brutet tak

Mansardtak kallas också för brutet tak. Ordet "mansarde" kommer från franska och betyder brutet. Det är en klassisk takmodell som passar in i flera olika miljöer. Den här husstypen får inte byggas på tomter för enplanshus med inredd vind eftersom det räknas som ett 2-planshus. Husets byggnadshöjd är 3,90-4,10 meter beroende på vilka våningshöjder som väljs.

Tack vare takkonstruktionen får man näst intill full takhöjd på övervåningen. Vår rekommenderade bredd för hus med brutet tak är 8 meter. Man kan göra huset smalare men det är risk att proportionerna på huset blir felaktiga och taket tar överhanden.



Max invändig bredd

Mått längs takstolarnas riktning 8,0 meter

Övriga bredder

-

Takvinkel

57° samt 23°

2-planhus

Ett 2-planshus ger full takhöjd på övervåningen och därför lika stora ytor på bägge våningsplanen. Passar bra till tomter med liten yta där man vill få ut en större boendeyta. Detaljplanen kan i vissa fall begränsa den här husmodellen på höjden på huset. Byggnadshöjden varierar mellan 6,20-6,40 meter beroende på våningsplanens höjd.

Man bör lägga extra omsorg på fasaden för att undvika att huset ser ut som ett flerbostadshus. Genom att göra en tydlig entré, takkupa/ vinkel och en passande fönstersättning får huset ett annat utseende.



Max invändig bredd	Övriga bredder	Takvinkel
Mått längs takstolarnas riktning 7,2 meter	8,0 meter	27°

Hur börjar man?

Gillar du vårt koncept och vårt sätt att bygga? Kul! Men hur börjar man och hur går man vidare med Villa Varm, är en vanlig fundering. Häng med från början!



1. Din budget

Börja med din budget. På vilket sätt ska du finansiera ditt husbygge och hur mycket du kan lägga på ditt hus?



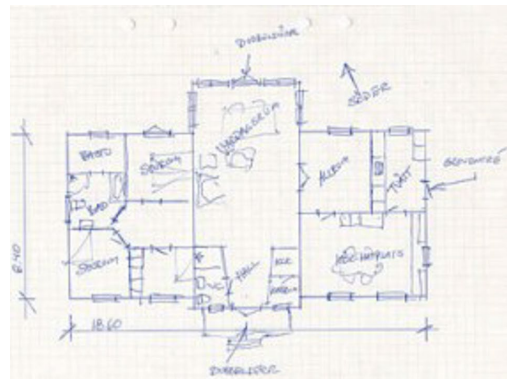
2. Din kalkyl

Produktionskostnadskalkylen gör vi tillsammans med dig per telefon. Vi hjälper dig att uppskatta de olika entreprenadkostnaderna i projektet. Du uppskattar dina kostnader för t ex. badrum, köksinredning, vitvaror. Hur mycket eget arbete ska du göra på ditt hus?



3. Din tomt

Din tomt styr hur huset ska se ut. Det är först när du har koll på tomtens form, väderstreck och eventuell detaljplan som du kan börja med hur huset ska se ut.



4. Din skiss

Vi behöver bara en enkel skiss för att ta fram en prisindikation på huset du tänkt bygga.

Du behöver inte rita i ett avancerat program, en skalenlig skiss på rutat papper duger gott. Tänk inte på tjockleken på väggarna, utan rita bara invändiga mått.



5. Ritprocessen

Tillsammans med dig bollar vi tankar och idéer om ditt nya hus. Vi ritas upp huset i vårt ritprogram som dessutom genererar en 3D-visning av ditt hus.

Under ritprocessens gång ger vi dig indikationer på hur mycket huset kommer att kosta. Ändringar i planlösningen är enkla att göra eftersom huset redan är uppritat.



6. Din husoffert

När du känner dig klar med utformningen är det dags för oss att ta fram husofferten.

Vi jobbar väldigt seriöst och lägger ned mycket tid på din offert. För oss är det viktigt att den är tydlig för sig som kund och att du inte upplever några tråkiga överraskningar i slutändan.



7. Bygglov

Nu är det dags att söka bygglov, vi hjälper till med handlingar och ritningar. Bygglov



8. Husbeställningen

Vi tar fram köpekontrakt och avtalshandlingar samt sammanställer presenterar de olika tillval som du har valt till ditt nya hus.



9. Projektstarten

Projektet drar igång. Under tiden vi bygger ditt hus här i vår fabrik, ordnar du med bland annat markplanering, vatten, avlopp samt grund.

VILLA VARM AB
NORRA ALTERVÄGEN 790
945 92 ALTERSBRUK
VX. 0911-20 20 00
VILLAVARM.SE

