

PRODUKTIONSKOSTNADSKALKYL

Nybyggnation enfamiljshus

Beställare

Köpare av tomt 3:14, - Ägarandel: 0,5

(medsökande), - Ägarandel: 0,5

Fastighet

Sundsvall Nedergård 3:14

Tomten avses köpas inom projektet

Fastigheten avses förvärfvas i samband med projektets genomförande.

Projekt

Projektnamn: 5903-Sundsvall Nedergård 3:14

Hjältevadshus, husmodell: Villa Vitsippan

Bostadshus, standard: enligt Hjältevadshus husoffert

Beräknad byggtid: 4 månader

Sammanfattning

Beräknad produktionskostnad – grundkalkyl

3 854 800 kr

Kalkylen redovisar beräknad total produktionskostnad för projektet baserat på husleverans, entreprenader och kända projektkostnader. Uppskattade finansieringskostnader samt reserverade medel ingår inte i denna sammanställning. Dessa kostnadsposter bör normalt beaktas i den totala projektbudgeten. Dokumentet är upprättat som ett grundläggande finansieringsunderlag och beslutsstöd inför planerad nybyggnation.

Upprättad av

Hjältevadshus AB / Agilkon AB
Byggprojektsamordning & Nybyggnation
Niclas Hasslund

tfn. 076-538 49 65
e-post niclas@agilkon.se
niclas.hasslund@hjaltevadshus.se

Kalkylen är upprättad som budgetunderlag. Vissa poster baseras på uppskattningar och kan påverkas av markförhållanden, myndighetskrav och individuella val. Slutliga finansieringsvillkor fastställs av kreditgivande bank.

FINANSIERINGSUNDERLAG

Nybyggnation enfamiljshus

Projekttnamn: 5903-Sundsvall Nedergård 3:14

Datum: 2026-05-20

Fastighet: Sundsvall Nedergård 3:14

Beräknad byggtid: 4 månader

1. Total projektkostnad

Sammanställning produktionskostnad

Kostnadspost	Belopp (kr)
Fastighet	604 800
Hus- och byggnadsentreprenad	2 476 000
Mark- och grundarbeten	395 000
Anslutningsavgifter	275 000
Byggherrekostnader	104 000
Finansieringskostnader	119 000
Avsatt reserv för oförutsedda kostnader	96 000
Total beräknad produktionskostnad	4 069 800

Denna sammanställning redovisar beräknad total produktionskostnad för projektet inklusive fastighet, entreprenad, markarbeten, beräknad kostnad för finansiering och reserv för mindre tilläggsarbeten och eventuella justeringar i projektet, främst kopplat till markarbeten.

2. Fastighet / tomt - befintlig säkerhet

Post	Belopp (kr)
Uppskattat marknadsvärde fastighet:	595 000
Maximal belåning (90 %):	535 500
Befintliga lån:	-
Belåningsutrymme fastighet:	535 500

Belåningsutrymmet i fastigheten kan användas som del av finansieringen i projektet.

3. Finansiering under byggtid

Finansiering	Belopp (kr)
Belåningsutrymme fastighet:	535 500
Kontanta medel/egen insats:	450 000
Beräknat byggnadskreditiv:	2 869 300
Summa finansiering	3 854 800
Beräknat bolån efter färdigställande (inkl. tomt):	3 404 800

Hjältevadshus producerar bostadshus som färdiga volymmoduler i fabrik. Den industriella bygghetoden innebär en kontrollerad och förutsägbar byggprocess där bostadshuset levereras till fast pris enligt avtal. Från leverans och montagestart på byggplatsen kan inflyttning normalt ske inom cirka 5–6 arbetsveckor, förutsatt att mark- och grundarbeten är färdigställda.

SPECIFIKATION PRODUKTIONSKOSTNAD

Nybyggnation enfamiljshus

Projektnamn:	5903-Sundsvall Nedergård 3 Husmodell: Villa Vitsippan
Fastighet:	Sundsvall Nedergård 3:14
Kalkyldatum:	2026-05-20

FASTIGHET 604 800 kr

Tomtköpeskilling	Köparens uppgift	595 000	Tomten avses köpas inom projektet
Lagfartskostnad	Köparens uppgift	9 800	1,5 % av köpeskilling eller tax.värde + 825 kr

HUS- OCH BYGGNADSENTREPRENAD 2 476 000 kr

Inflyttningsklart bostadshus, inkl. tillval	Offert	2 476 000	fastpris enl. offert 5903, dat.2026-05-25
Garage / Carport		-	tillkommande, begär offert/budgetpris
Förberedd vindsvåning enl. basstandard	Offert	-	lucka m.stege, 22mm golvspån, förberett för EL
Hus- / byggnadsmontage	Offert	-	ingår i bostadshusentreprenad
Kran och lossningskostnader	Offert	-	ingår i bostadshusentreprenad
Invändig färdigställandeentreprenad	Offert	-	ingår i bostadshusentreprenad
Installationer (VVS, el, ventilation)	Offert	-	ingår i bostadshusentreprenad
Invändig målning och tapetsering	Offert	-	ingår i bostadshusentreprenad
Utvändig fasadbehandling	Offert	-	huset är grundmålrat för akrylatfärg

MARK- OCH GRUNDARBETEN 395 000 kr

Mark- och montageförberedelser	Schablon	150 000	se PM mark- och montageförberedelser*
Prefabricerad isolergrund (material)	Riktpris	195 000	typgodkänd isoler-/energigrund
Budgerade ÄTA-arbeten	Schablon	50 000	extrafyll bostadshus om nödvändigt

ANSLUTNINGSAVGIFTER 275 000 kr

VA-anslutning	Riktpris	200 000	MSV riktpris anslutningskostnad VA
Elanslutning	Uppskattning	55 000	Normal villa (16-25 A, upp till 200 m kabel)
Fiber- bredbandsanslutning	Uppskattning	20 000	Uppgift saknas

BYGGHERREKOSTNADER 104 000 kr

Bygglovskostnader	Uppskattning	40 000	se kommun för avgift/taxa
Nybyggnadskarta	Uppskattning	9 000	förenklad nybyggnadskarta
Utstakning / lägeskontroll	Uppskattning	5 000	lantmäteriförrättare
Slutbesiktning	Offert	-	ingår för bostadshusentreprenad
Kontrollansvarig (certifierad KA)	Uppskattning	23 000	Certifierad enligt PBL
Geoteknisk undersökning		-	kan komma att krävas för bygglov/markarbeten
Energiberäkning	Offert	-	preliminär och verifierad ingår för bostadshus
Eldstadsbesiktning		-	
Byggström	Uppskattning	15 000	behörig anslutning och servis till hus
Byggbod		-	erfordras normalt inte

SPECIFIKATION PRODUKTIONSKOSTNAD

Nybyggnation enfamiljshus

Avfallscontainer	Uppskattning	12 000	byggherrens byggplats ansvar
Tillfällig väg / åtgärder inför leverans	Schablon	-	avsatt i reserverat belopp
Färdigställande försäkring	Offert	-	ingår för bostadshus
Nybyggnadsförsäkring	Offert	-	ingår för bostadshus

FINANSIERINGSKOSTNADER

119 000 kr

Pantbrev inkl. expeditionsavgift	Uppskattning	61 000	2 % av nya pantbrev + 375 kr/st
Ränta under byggtid	Uppskattning	42 000	litränta eller individuell kreditränta.
Skattereduktion av ränta		-	(privat deklarationseffekt 21-30% av räntekostnad)
Upptagna lån tomt under byggtid	Uppskattning	4 000	litränta eller individuell ränta för tomtlån
Kreditavgift (limitavgift)	Uppskattning	4 000	avgift på hela den beviljade kreditramen.
Uppläggningsavgift kreditiv	Uppskattning	4 000	engångsavgift när kreditivet startas.
Förhandsvärdering	Uppskattning	4 000	om tillkommande från din bank

AVSATT RESERV FÖR OFÖRUTSEDDA KOSTNADER

96 000 kr

Normal markrisk	Schablon	96 000	(plan tomt, ingen sprängning)
Med viss markrisk		-	
Hög markrisk		-	

I kalkylen har en reserv för oförutsedda kostnader avsatts. Trots att Hjältevadshus producerar bostadshuset som fabriksbyggda volymmoduler med fast pris och en mycket förutsägbar byggprocess rekommenderas alltid en viss reserv i projektet.

Reserven är främst avsedd för eventuella justeringar i markarbeten eller andra tillkommande kostnader som kan uppstå i samband med byggprocessen, främst vid markarbete, leverans och husmontage.

***Montageförberedelser – ingår i beräknad produktionskostnad**

I produktionskostnadskalkylen har ett uppskattat belopp avsatts för montageförberedelser enligt Hjältevadshus nu gällande dokument "Anvisningar för montageförberedelser (MF)"

Detta inkluderar åtgärder enligt kontrollpunkt 1–10, såsom färdigställd och återfylld grund, erforderliga egenkontroller och protokoll, säkerställd framkomlighet för transporter och kran, kranuppställningsplats, upplagsyta, framdragat VA och el, samt skydd av grund inför montage.

Beloppet är kalkylmässigt uppskattat utifrån normala markförutsättningar. Slutlig kostnad påverkas av tomtens beskaffenhet, markförhållanden, åtkomlighet samt val av grundentreprenör.