

01 / HÚSAKAUP

Ferlið við húsnæðisbyggingu

Það eru fjölmörg atriði sem þarf að hafa í huga þegar ákveðið er að byggja hús. Það á kannski vel við að hugsa þetta út frá; **hvar, hvernig, hvað** (mikið), **hvenær!**

Þetta eru reyndar allt samhangandi þættir, s.s.:

- Á hvaða lóð á að byggja?
- Hvernig á húsið að vera?
- Hvað má það kosta og hvernig fjármagnað?
- Hvenær á að hefja framkvæmdir og hvenær er ráðgert að flytja inn?

Það getur skipt máli hvort byggja á í dreifbýli eða í þéttbýli. Það geta verið mismunandi kvaðir skv. deiliskipulagi, sérstakra laga (t.d. vegna náttúruverndar) eða annað sem þarf að fá vissu fyrir og taka tillit til. Nauðsynlegt er að setja upp tímaplan, hvenær á að hefja framkvæmdir og hvenær er áætlað að flytja inn og hvernig á að fjármagna verkefnið. Við hjá Belkod getum aðstoðað við alla þessa þætti nema fjármögnunina sjálfa.

Hönnuðir Belkod hanna hús skv. óskum og í samráði við væntanlega kaupendur. Ekki þarf að fullhanna húsið á fyrsta stigi en þegar grunnforsendur liggja fyrir er hægt að fá verð frá framleiðanda okkar í húsið (um er að ræða svokallaða „söluteikningu“).

Að þessu loknu er tekin ákvörðun um framhaldið og ef vilji er til að halda áfram er næsta verk að fullhanna húsið samhliða vali á efni og fylgibúnaði. Að því loknu er fengið uppfært verð í hús og fylgibúnað og þá ætti ákvörðun um framhaldið að geta legið fyrir og hægt að undirrita samning.

Að því loknu er farið í að klára aðaluppdrætti og skila inn til byggingafulltrúa. Að þeim samþykktum undirritar Belkod samning við framleiðanda sem staðfestir pöntunina ásamt afhendingartíma úr verksmiðju.

Sé vilji til að fá sökkul- og hitakerfi frá Legalett með húsinu, er einnig gefið verð í það. Slíkt kerfi yrði þá afhent úr verksmiðju á undan húsinu eða þegar vilji er til. Sökkulkerfið er mjög fljótlegt í uppsetningu og er miðað við að plata sé tilbúin þegar húsið kemur á byggingarstað. Hönnun og teikningar með þessum kerfum fylgir einnig með (á sænsku) og getur Belkod fullklárað þær og gert tilbúna til að skila inn til byggingafulltrúa.

Húsbyggjandi þarf að sækja um lóð, framkvæmdaleyfi, byggingarleyfi og einnig heimtaugar og -lagnir. Þetta er gert hjá „opinberum aðilum“ (sveitarfélagi og veitum).

Þegar leyfi hafa fengist til framkvæmdanna og húsið og sökkulkerfið, ef um ræðir, komið í framleiðslu í verksmiðjum úti, eru allar teikningar fullkláraðar og þeim skilað til viðkomandi byggingarembættis. Að fengnu samþykki þaðan er hægt að hefja framkvæmdir í samráði við byggingafulltrúa. Húsbyggjandi þarf að útvega verktaka til framkvæmdanna, oftast er um að ræða húsasmið, múrara, rafvirkja og pípara. Einnig þarf að útvega byggingastjóra sem er ábyrgðaraðili framkvæmdarinnar.

Á tilætluðum tíma er húsið og fylgibúnaður sem og sökkulkerfið flutt til landsins og sér Belkod um flutninginn ásamt tollun og flutning á byggingarstað, allt í samráði við kaupanda.

02 / HÚSAKAUP

Hönnun og teikningar

Hjá Belkod starfa hönnuðir með mikla reynslu á ýmsum sviðum. Er um að ræða arkitekt, byggingafræðing og rafiðnfræðinga ásamt góðu samstarfi við aðra hönnuði og sérfræðinga og bjóðum við því heildarlausnir í margskonar hönnun. Er hér um að ræða flesta þætti er snúa að byggingum, raflögnum, lóðum, landslagi og skipulagi, ásamt hönnun á innréttingum og bara flestum þáttum er snúa að fallegu heimili.

Þá sjá hönnuðir Belkod um öll samskipti við embætti byggingafulltrúa viðkomandi sveitarfélaga ásamt skilum á öllum teikningum sem þarf til að fá öll tilskilin byggingarleyfi s.s. aðaluppdrætti, burðarþol, sérteikningar, raflagnir og lagnir.

Hönnuðir Belkod hanna hús með viðskiptavinum og er það byrjunin á mjög skilvirkri ferli að fullbúnú húsi, enda hægt að sjá um alla þætti framkvæmdarinnar á einum stað.

Einnig geta viðskiptavinir fengið teikningar af húsum úr teiknisafni okkar eða framleiðanda okkar Mjöbäcksvillan. Hægt er að gera breytingar á þessum teikningum eða hanna hús frá grunni í samstarfi við húsbyggjendur sé þess óskað. Þá er að sama skapi hægt er að koma með eigin teikningar og fá framleitt hús skv. þeim.

Þegar hús er hannað er bæði um að ræða skipulag og útliti hússins, lagnir og raflagnir ásamt burðarþoli í samstarfi íslenskra burðarþolshönnuða, hönnuða Belkod og hönnuði sænsku framleiðandanna. Belkod getur því séð um allar nauðsynlegar teikningar og skilað til embættis byggingafulltrúa viðkomandi sveitarfélags.

03 / HÚSAKAUP

Afhending á húsi, efni og búnaði

Það er mikilvægt að átta sig á umfanginu þegar hús er afhent á byggingarstað. Til viðmiðunar má ætla að ca 180m² einbýlishús sé afhent á þremur fletum og einum gámi. Reyndar er mismunandi hversu mikið af efni og búnaði er tekið með húsinu og hvernig raðast á fleti og því getur þetta breyst og erfitt að átta sig á því fyrir en framleiðandi hefur raðað á fleti og gáma.

Gera þarf ráð fyrir plássi fyrir fleti og gáma á byggingarstað og síðan þarf að gera ráð fyrir geymslu á efni og búnaði í mislangan tíma. Sökkul- og hitakerfi kemur einnig á fleti, oftast er þá um að ræða eitt fleti frá Legalett, en viðbót af plötuplasti, ef þörf er á, er tekin á Íslandi.

Almennt er komin plata þegar húsið kemur á staðinn, þá er rétt að hífa gifs og osb plötur inn á plötuna áður en reising hefst, og annað sem vilji er til að geyma inni í húsinu. Staðsetja samt þar sem það verður minnst fyrir og ekki þar sem innveggir koma. Reim og plast undir reimina, útveggjaeiningar, sperrur, borðaklæðning, auka útveggjaklæðning, og annað sem fer upp í reisingu hússins kemur aðallega á fletum og tæmast þau þá yfirleitt fljótt. Römmum sem útveggjaeiningar koma á þarf að skila til flutningsaðila aftur enda þarf að koma þeim aftur til verksmiðju. Annað efni sem er þá aðallega í gámnum; festiefni, einangrun, þakpappi, listar, hurðir, gólfefni, heimilistæki, hreinlætistæki og annar búnaður sem mögulega fylgir þarf að koma fyrir í geymslu, mögulega inni í húsinu ef ekki er annar kostur.

Mikilvægt er að yfirfara eins vel og hægt er allt það efni sem kemur á staðinn. Ef eitthvað virðist vera öðruvísi en ætlað er, t.d. skemmdir eftir flutning, eða ef eitthvað virðist vanta, þarf að upplýsa það eins fljótt og hægt er og í síðasta lagi þremur mánuðum frá komu hússins, sökkulkerfis (eða fylgihluta skv. samningi) í afhendingarhöfn. Að sjálfsögðu eru slíkar beiðnir þó alltaf teknar fyrir og metnar með framleiðendum eða flutningsaðila eftir þann tíma eftir atvikum.

Belkod getur afhent efni- og afhendingarlista yfir búnað og efni sem fylgir með húsinu. Um er að ræða skjal frá verksmiðju sem sýnir hvað fór á hvaða fleti og/eða gám ásamt magni. Það sama á við um festiefni sem fylgir með húsinu en sá listi byggir á magni á fermeter eða lengdarmeter eftir atvikum.

04 / HÚSAKAUP

Fylgiefni og búnaður

Belkod getur afhent margskonar fylgibúnað með húsum sínum. Er það þá listað sérstaklega upp í kaupsamningi eða fylgiskjöllum hans. Allt það sem um ræðir eru þekkt skandinavísk vörumerki.

Sá búnaður sem getur fylgt með frá framleiðanda húsanna (Mjögäck) er hreinlætistæki, parket, kamína, loftskiptikerfi, varmadæla, þakrennur, pallaefni og skjólveggir svo eitthvað sé nefnt. Það er hægt að velja um nokkrar tegundir af hverri vöru samkvæmt valmöguleikabæklingi frá framleiðanda.

Annað sem getur fylgt með eru heimilistæki frá Cylinda, flísar frá Konradssons, og innréttingar frá Elega í Finnlandi. Belkod kaupir þessar vörur beint frá framleiðendum og eru verð því almennt mjög hagstæð. Flest af þessu kemur með um leið og húsið og er sett í gám í verksmiðju framleiðandans í Mjögäck. Innréttingar koma þó mögulega sér beint frá verksmiðju og þá á hentugum tímapunkti.

Belkod flytur inn ljós og ljósastýrikerfi, raflagnaefni og tengdar vörur, beint frá sænskum framleiðendum og er hægt að fá þetta allt með í pakkanum eða sérstaklega þegar hentar. Það er almennt afhent beint af lager okkar á Húsavík.

Innréttingar eru hannaðar með viðskiptavini og yfirleitt eftir að samningur er undirritaður. Þá eru innréttingar og skápar teiknaðar í smáatriðum í 2D og 3D. Verð er gefið í slíkan pakka og afhendast þær með húsinu, eða á umsömdum tíma síðar, ef um ræðir. Innréttingar eru reikningsfærðar sérstaklega og greiðist fyrir komu í afhendingarhöfn, nema náist að hafa þær með í samningi um húsið og þá geta þær komið samhliða húsinu. Að sjálfsögðu bjóðum við innréttingar í hvaða húsnæði sem er óháð því hvort um húsakaup sé að ræða.

Festiefni sem fylgir með húsinu er listað upp sérstaklega og er miðað við magn á fermeter eða lengdarmeter eftir atvikum. Festiefni er tekið saman af framleiðanda okkar í Mjögäck og sent með húsinu.

Breytingar á efni og búnaði

Almennt eru ekki gerðar breytingar eftir að samningur hefur verið undirritaður nema nauðsyn beri til og ljóst að það hafi ekki áhrif á afhendinguna. Komi til þess eru breytingarnar listaðar upp á sérstöku breytingablaði "BAM" og samþykktir skriflega. Ef breytingin leiðir til kostnaðarauka er sendur reikningur fyrir þeim breytingum en lækkun er tekin inn í lokauppgjör (síðasta reikningi skv. greiðslufyrirkomulagi).

05 / HÚSAKAUP

Sökkulkerfi og Hitakerfi

Sænski framleiðandinn Legalett hannar, teiknar og framleiðir sökkulkerfi undir húsið í samstarfi við Belkod, og einnig gólfhitakerfi hvort heldur er vatns- eða loftgólffhitakerfi.

Belkod gefur verð í viðkomandi kerfi og er miðað við afhendingu í verksmiðju í Svíþjóð (flutningur til landsins er eftir). Innifalið er hönnun á kerfinu/kerfunum og teikningar á sænsku sem þarf að vinna áfram og skila inn á íslensku til byggingarfulltrúa. Belkod getur séð um að skila inn öllum nauðsynlegum teikningum til byggingarfulltrúa.



Sökkulkerfið samanstendur af L-laga útveggjaeiningum með múrhúð að utanverðu (standard einingar og úthorna einingar). Einangrunarplast undir plötuna kemur einnig með og er um að ræða þrjú lög af 10 cm einangrunarplötum (plötuplasti). Þá eru einnig innifaldar járnsmottur og tilsniðin járn til styrkingar við sökkul/útveggi, sökkuljárn, hæðarklossar og festiefni. Það má segja að allt í sökkul og plötu fylgi með nema steypa sjálf.

Loftgólffhitakerfi samanstendur af járnkössum í gólf, 50mm rörum (slaufum) sem búið er að forvinna og því tilbúna til lagningar, festiefni, stýrieiningum með víftum og hitastillum í rými (allur stjórnbúnaður).

Vatnsgólffhitakerfið samanstendur af rörum, festiskinum, tengikistum, lokum og hitastillum í rými.

Þegar kemur að flutningi frá verksmiðju í Svíþjóð er allt efni (sökkulkerfi og hitakerfi) sett á eitt fleti og síðan fyllt með eins miklu plötuplasti og kemst á fletið. Það plötuplast sem ekki kemst á fletið er dregið frá upphaflegu tilboði frá Legalett til Belkod, og lækkar verðið til samræmis við það. Það plast sem vantar er svo keypt á Íslandi, annað hvort viðskiptavinur sjálfur eða Belkod. Kaupi Belkod plastið bætist við sá kostnaður ásamt flutningi á byggingarstað. Sparnaður er kaupandans að borga ekki flutning á viðbótarfleti/fletum frá Svíþjóð og er þannig mun hagkvæmara.

05 / HÚSAKAUP



Dæmi um sökkul- og hitakerfi

Belkod fær verð frá Legalett í sökkul- og hitakerfi og gefur tilboðshafa verð í það. Ef allt kemst á eitt fleti er allt sent á byggingarstað og tilboðsverð kemur til greiðslu ásamt flutningi á fletinu. Komist ekki allt efni á eitt fleti er byrjað á að setja allt efni annað en plötuplast á fletið, síðan fyllt með eins miklu plötuplasti og kemst á fletið, reikningur frá Legalett til Belkod lækkar sem nemur plastinu sem skilið er eftir og það skilar sér beint til kaupanda. Þannig er bara um að ræða flutning á einu fleti til landsins. Á móti kemur að það þarf að kaupa plötuplast á Íslandi í sama magni og ekki komst á fletið og flytja á byggingarstað. Þetta verður dýrara plast, en sparnaðurinn felst í að borga ekki flutning á öðru fleti til landsins. Flutningur á einu fleti er um 1.100.000 kr. með vsk.

Hér er líklegt dæmi um kostnað og flutning af sökkul- og hitakerfi í ca 180 m² húsi.

Tilboð í sökkul- og hitakerfi	2.800.000
Verð á sökkulplasti sem ekki kemst með á eitt fleti	300.000
Virði þess sem er afhent á eitt fleti í verksmiðju í Svíþjóð	2.500.000
Flutningur frá verksmiðju á byggingarstað, eitt fleti	1.100.000
Kostnaður á því sem afhent er á byggingarstað (frá Legalett)	3.600.000
Kaup á íslensku sökkulplasti í stað þess sem ekki komst með frá verksmiðju	500.000
Raunverð á sökkul- og gólfhitakerfi	4.100.000
Ef allt hefði verið flutt frá framleiðanda á tveimur fletum	5.000.000
Hagur viðskiptavinar við þetta fyrirkomulag	900.000

06 / HÚSAKAUP

Flutningar

Það er erfitt að segja nákvæmlega til um hvað þarf mörg fleti/gáma undir hús og fylgibúnað frá verksmiðju á byggingarstað. Hér getur skipt miklu máli hvernig raðast á fletin og þá helst sperrur og húseiningar. Til viðmiðunar má ætla að ca 180 m² íbúðarhús þurfi fjórar slíkar einingar, og verð á einingu getur verið um 1,1 m.kr.. Því má ætla að flutningur á húsi sé um 4,4 m.kr.

Flutningskostnaður er áætlaður og getur breyst. Belkod mun ávallt leitast við að tryggja kaupanda sem hagstæðust flutningskjör.

Belkod sér um flutning og tollun fyrir kaupanda og nýtur viðkomandi þeirra sérkjara sem félagið er með hjá flutningsaðila, að viðbættu umsjónargjaldi. Einnig þarf að koma römmum undan húseiningum aftur til framleiðanda og bætist áætlaður kostnaður við vegna þess.

Kaupandi hefur „frídaga“ frá því húsið kemur í afhendingarhöfn þar til fletum og gámum þarf að skila aftur. Eftir frídagana reiknast gjald frá flutningsaðila sem Belkod sér um að innheimta ef til þess kemur. Hver dagur er mjög dýr svo nauðsynlegt er að koma einingum frá sér innan tilskilins tíma.

Römmum undan húseiningum þarf að skila til flutningsaðila í afhendingarhöfn, best að þeir fari með síðasta fletinu.

Skili rammar sér ekki til baka verður sendur reikningur fyrir þeim skv. kostnaðarverði frá framleiðanda.



Það er mikill fjöldi strappa sem kemur með húsi og sökkulkerfi og framleiðendur halda utan um fjölda strappa með hverri sendingu. Ströppunum þarf einnig að skila til flutningsaðila og best að þeir fari með römmunum. Ef strappar skila sér ekki er að sama skapi sendur reikningur vegna þeirra.

Dæmi um flutningskostnað

Meðfylgjandi dæmi sýnir áætlaðan kostnað á hefðbundnu íbúðarhúsi, þrjú fleti og einn gámur flutt frá framleiðanda (Mjöbäcks) á byggingarstað og síðan rammar undan útveggjaeiningum fluttir aftur út til verksmiðju.

Flutningur á fjórum einingum frá Mjöbäcks á byggingarstað	4.400.000
Umsjónargjald Belkod	50.000
Skil á römmum aftur til verksmiðju	190.000
Samtals flutningur	4.640.000

07 / HÚSAKAUP

Vottanir

Belkod er með nauðsynlegar vottanir með húsum og búnaði sem félagið selur og getur afhent kaupendum eða öðrum sé óskað eftir slíku. Gluggar eru slagregnsprófaðir og standast að sjálfsögðu íslenskar kröfur sem og annað efni og búnaður í húsunum. Við horfum í það að öll okkar framleiðsla er í Skandinavíu og því eru kröfur á allt slíkt mjög miklar og gæðahugsun í hávegum höfð.

Greiðsluskilmálar og Fjármögnun

Greiðslufyrirkomulag hvers verkefnis er tilgreint í verðtilboði og svo kaupsamningi og miðar við að greiðslur til Belkod samræmist greiðsluplani til framleiðenda erlendis. Jafnframt er Belkod ekki að reikna með kostnaði vegna gengisáhættu í verð húsa en uppfærir hvern greiðsluhluta m.t.t. verðlagsbreytinga á útgáfudegi reiknings.

Greiðsluskilmálar vegna grindareiningahúsa frá Mjöbäcks eru almennt þannig:

5% við undirskrift

40% tólf vikum fyrir afhendingu úr verksmiðju

50% tveimur vikum fyrir afhendingu úr verksmiðju

5% fyrir afhendingu í afhendingarhöfn.

Belkod afhendir kaupanda staðfestingu frá framleiðanda um að viðkomandi verkefni sé komið í vinnslu ásamt afhendingartíma frá verksmiðjunni.

Belkod óskar eftir staðfestingu á fjármögnun áður en samningur er undirritaður.

Vegna sölu á sökkul- og hitakerfis frá Legalett eða húseiningum frá Södra er greiðslufyrirkomulag tekið sérstaklega fyrir í hverju verkefni.

08 / HÚSAKAUP

Ábyrgðir og skyldur kaupanda

Ábyrgðir á efni og búnaði eru samkvæmt íslenskum neytendalögum.

Ábyrgðir framleiðanda eiga við um húseiningarnar, glugga og hurðir og aðra fylgihluti sem kemur í einingunum frá framleiðanda.

Eftir reisingu húsa frá Mjöbäcksvillan þarf að mála það að utan eins fljótt og unnt er og ekki seinna en innan hálfis árs. Sé það ekki gert getur það haft áhrif á ábyrgðir framleiðandans á húseiningunum. Einingarnar koma grunnaðar og málaðar eina umferð í umbeðnum lit, og það er því einungis síðasta stroka sem þarf að mála eftir uppsetningu. Þess má geta að utanhússklæðning á okkar húsum er afar vönduð og þétt, sérvalið timbur af trjám úr Norður-Svíþjóð, og þolir veðráttu mjög vel.

Ef hús er reist og því lokað skömmu eftir að plata er steipt er afar mikilvægt að lofta vel út til að raki sem kemur úr steypunni komist auðveldlega úr húsinu. Þetta þarf að gera í töluverðan tíma og helst að kynda húsið eins fljótt og hægt er samhliða, helst með því að hleypa hita á gólfhitakerfi sé það til staðar, enda flýtir það mjög fyrir þornun steypunnar. Sé þetta ekki gert mun rakinn sem kemur úr steypunni setjast í timbur og annað efni í húsinu og valda mögulegu tjóni.