Gode råd for husbyggere

Etter en tidkrevende og til tider problemfylt byggeperiode kunne eierne se seg ferdig med ferdighuset. Vi fulgte med når huset ble reist og her er råd om byggingen.



Juridiske råd:

Bruk byggeleder og bruk tid på å finne riktig person før problemene oppstår. Kontakt advokat, OPAK (byggerådgivere) e.l.

Bruk om mulig standardkontrakten NS 3425 ved oppføring av type-/ferdighus. Den har Husbanken og Forbrukerrådet vært med å utarbeide.

Hold deg til skriftlige avtaler, og ikke skriv under byggekontrakten før du har satt deg godt inn i ordlyden. Viktig innhold er totalpris, betalingsmåte, hva prisen inkluderer, utførelse, materialvalg, framdriftsplan, tidsfrister og ferdigstillelse/overtakelsesdato.

Et medlemsskap i Huseiernes Landsforbund gir deg juridisk, teknisk og økonomisk rådgivning og rabatter på boligutgifter som strøm, telefoni, forsikring, boliglån, bilbensin m.m.

Hvis huset ikke er ferdig til avtalt tid kan du kreve dagmulkt overfor entrepenøren tilsvarende en promille av kjøpesummen.

Betal aldri for mer enn det arbeidet som er gjort. Husk å holde igjen ti prosent av kontraktsummen til huset er helt ferdig og godkjent av deg.

Finn ut hvilke kommunale etater du må kontakte, og kontakt alle.

Byggetillatelse betyr ikke at du kan starte å bygge, men at kommunen godkjenner ditt valg av type bygg (gjelder i to år). Igangsettelsestillatelse kreves før du kan sette spaden i jorda.

Håndverkeren skal stå ansvarlig for eget utført arbeid. Hvis håndverkerne du bruker ikke har jobbet i din kommune før, skal kommunen først godkjenne dem før du får igangsettelsestillatelse (ny byggelov).

Les loven om håndverkertjenester og budstadoppføringsloven (når du bygger typehus/eget hus selv) og avhendingsloven (når du tar over ferdig oppført hus).

Så fort du velger andre løsninger enn de som er standard for huset, øker prisen.

Hva har du råd til? SIFO (Statens Institutt for forbruksforskning) har utarbeidet modeller som beregner hvor mye penger du kan låne. Uansett - ha et romslig budsjett.

Ta kontakt med flere byggefirmaer og sammenlign de tilbudene du får.

Hybel kan øke utlånsbeløpet og påvirke rentebetingelsene fra banken fordi leieinntekter gir ekstra sikkerhet.

Byggegebyrer til kommunen avhenger av type byggesøknad. Spør kommunen om priser og forskjeller.

Husk at priser på håndverkstjenester ofte blir oppgitt uten merverdiavgift.

Graving og grunnmur er byggherres ansvar. Det er ikke inkludert i prisen til husleverandøren hvis det ikke er spesifisert.

Regn med flere elektriske punkter i huset enn standardløsningene. Punkter er både brytere, stikkontakter, TV-uttak, telefonlinje, alarmsystemer, spotter etc. Ekstra elektrikerarbeid i dette huset kom på 56 000 kroner.

Hvitmalte lister/vindusutsparinger betyr ofte tillegg i prisen.

Finn ut av hvilke varme/ventilasjonssystemer som gir lavest kostnad over tid.

Det koster penger å bli kvitt byggesøppel. Kommunen skal ha dokumentasjon på hvor du gjør av søplet før du kan starte byggingen.

Bruk av malere/tapetserere sparer deg for mye arbeid. Sparkling, grunning, maling og tapetsering av alle vegg- og takflater her kostet ca. 70.000 kroner (svenske håndverkere).

Lær av andres feil. Lytt til råd fra folk som har bygget hus før.

Bestem tidlig hvor veggfaste skap eller panel skal settes opp. Kjøkken- og baderomsløsning må tegnes tidlig. Det krever som regel mer reisverk i veggene enn standardløsningene (hus med gipsplater).

Byggestrøm må avtales med et energiselskap.

Husleverandøren avgjør om du kan legge varmekabler i huset hvis de leverer hus med ferdig gulv.

Forsikre huset ditt i byggeperioden.

Forbrukerrådet: www.forbrukerradet.no

Husbanken: www.husbanken.no

Boligprodusentene: www.boligprodusentene.no

Fagrådet for våtrom (oversikt på alle produkter og leverandører som er godkjente av FFV/Våtromsnormen): www.byggforsk.no/ffv

OPAK (byggerådgivere): www.epi.no/opak/

Norsk Byggtjeneste (info. om bygg og bolig): www.byggtjeneste.no

Statens Bygningstekniske etat (byggeregler, teknikker o.l.): www.be.no

Norges Byggforskningsinstitutt: www.byggforsk.no

BA-torget (om byggesaksprosessen): www.ba-torget.no/kib