



Amatörens guide i ridhusbygget

Ett eget ridhus är en dröm för många ryttare och hästägare. För den med egen gård med lite mark till behöver det inte vara en omöjlighet. Denna guide är tänkt att hjälpa och vägleda dig som drömmer om ett eget ridhus och har möjligheten att bygga men saknar erfarenhet från denna slags projekt.

Att bygga ridhus är ett omfattande projekt för en amatör, och även om du köper allt så kommer det att bli en hel del arbete som landar på dig själv. Genom att vara väl förberedd på hur processen ser ut och vilka förväntningar och krav som ligger på dig själv kommer vägen mot målet förhoppningsvis kännas lite lättare. Om du vill ha ett helt bekymmersfritt bygge och ekonomin inte är något problem kan du kontakta något av de riktigt stora byggbolagen och fråga om de kan ta en totalentreprenad - men det kommer att kosta. Den här guiden är till för dig som inte väljer den vägen utan samordnar bygget själv. Ambitionen är att göra dig uppmärksam på de olika skeden en byggprocess har, vad du bör tänka på och vad du kan förvänta dig – för fördjupade tekniska och juridiska kunskaper får du söka ytterligare information på nätet eller via expertis.

För att göra guiden konkret utgår vi från ett exempelridhus. Det är ett relativt enkelt ridhus för privat bruk, inte avsett för kommersiell verksamhet eller tävling. Materialmässigt är valen inte genomgående de billigaste, utan även kvalitet och estetik har vägts in. Väggelementen är i betong, ljusinsläppen av plast och taket av plåt. Ridhuset är oisolerat, utan läktare och vvs indraget. Måtten är 22x54 meter.

De angivna priserna i denna guide är inklusive moms om inte annat anges.

Vad vill jag ha?

Det allra första du måste göra är att fundera över vad det är för ridhus du vill bygga. Ska det vara en enkel oisolerad plåthall som är så billig som möjlig, en exklusiv hall med stor ridyta, läktare, uppvärmda utrymmen och toaletter eller kanske något däremellan? Sätt dig och lista vad du önskar, skilj gärna på vad som är ett absolut krav och vad du önskar utöver det. Åk runt och titta på olika ridhus och prata med andra ridhusägare om vad de är nöjda med och vad de hade gjort annorlunda om de kunnat ändra i efterhand. Både priset och antalet inblandade entreprenörer varierar givetvis stort utifrån de val du gör.

Du måste också bestämma var du vill placera din hall eftersom valet av placering påverkar kostnaderna för grävning, schaktning och utfyllnad. Du tar lämpligen ut några olika markentreprenörer och diskuterar val av placering med dem och hur olika placeringar påverkar kostnaden för markarbetena.

Tänk även igenom logistiken när du planerar ridhusets placering. Det krävs först en logistik under bygget - kommer maskinerna fram? Håller marken? Finns det plats att förvara material och maskiner under byggets gång?

När ridhuset sedan är i drift krävs en annan infrastruktur. Kommer det komma besökande till ridhuset med bil och släp? Med lastbil? Finns det en väg fram till ridhuset? Finns det plats att



vända och tillräcklig plats för parkering? Går det att leda en häst från stallet till ridhuset på ett bra och säkert sätt?

Gör en budget

Hallen:

Det bästa sättet att bilda sig en första uppfattning om vad du vill bygga och har råd med är att dels titta på nätet, dels besöka olika ridhus, dels tala med och beställa broschyrer från de företag som levererar hallar. Ta kontakt med några olika leverantörer av hallar och be om ett ungefärligt utifrån några olika val. Det som främst påverkar priset är:

- ☐ Storleken på hallen. 22 m är standard bredd på de flesta hallar. Längden byggs i regel på i sektioner på 6 m, dvs 42m, 48m 54m, 60 m osv. Ju större desto dyrare
- ☐ Material i väggarna. Plåt är i regel det billigaste materialet. Trä och betong bli dyrare
- ☐ Storlek, material och placering av ljusinsläppen. Ljusinsläpp i taket är dyrare än ljusinsläpp i väggarna. Fönster är dyrare än de traditionella i plast som löper utmed hela väggen
- ☐ Portens konstruktion och storlek på övriga dörrar in till hallen. En vanlig skjutport är t ex billigare än en vikport.
- ☐ Material i taket – plåt är billigare än cementplattor, oisolerat tak är billigare än isolerat
- ☐ Material i stommen – stål är billigare än limträ

Beroende på vilka val du gör så kan du räkna med att en hall i 2016 års prisläge kostar från ca 1 miljon uppåt beroende på de olika val du gör. Priset för vår exempelhall är ca 1 600 000.

Inredning av hallen:

- ☐ Belysning och el. Du behöver dels belysning inne i ridhuset, dels belysning utanför. Räkna med en kostnad på 100 000 -150 000 för belysningen.
- ☐ Sarg. Materialkostnaden för en sarg ligger på 50 000 – 75 000. Om du låter en byggfirma bygga sargen åt dig får du räkna med en totalkostnad på ca 150 000 kr.
- ☐ Ridbaneunderlag. Här variera priset mycket beroende på val av underlag. Räkna med en kostnad på minst 100 000 kr.
- ☐ Bevattning. Bevattning från sargen är billigare än bevattningen från taket. Räkna med en kostnad på 50 000 – 100 000 kr beroende på vad du väljer.

Markarbeten

- ☐ Anslutning till el och vatten. När du väljer placering av hallen måste du ta med i din kalkyl hur du ska ansluta till befintliga system för el och vatten. Ju mer grävning desto dyrare blir det.
- ☐ Placering i landskapet: Faktorer som påverkar priset är hur mycket massor som måste schaktas bort, om schaktmassorna kan läggas på något annat ställe på fastigheten eller om dem måste fraktas bort, om det måste sprängas eller göras omfattande



dräneringsarbete mm. Hur mycket material som krävs för utfyllnad och hur systemet för dränering och dagvatten ska utformas. Det kan även behövas anläggas en väg fram till ridhuset och en plan framför ingången.

Vårt exempelridhus är placerat i ett kuperat landskap. Därför krävs ganska omfattande markarbeten. Kostnaden för detta är ca 500 000 kr.

Bygglov:

- ☐ Räkna med en kostnad runt 75 000 kr för bygglovsprocessen inklusive kostnad för kontrollansvarig och utsättning.

Arbetsmiljöplan

- ☐ Räkna med en kostnad på ca 10 000 kr.

Ta in offerter och ingå avtal

När du väl har bestämt dig för vad du vill bygga och var så är det dags att ta in offerter. Du tar lämpligen in offerter från 3-4 olika entreprenörer avseende hall, markarbete, el och vvs. Var noga med att du anger samma ”beställning” till var och en. Annars får du svårt att jämföra priserna. Läs sedan noga igenom de olika offerterna för att se vad som ingår. Om något är oklar tar du kontakt med företaget för att få det hela utrett och eventuellt ett nytt pris.

När du bestämmer dig för vilka företag du ska anlita bör du ha minst två saker med i din bedömning: 1) priset 2) hur du har blivit bemött. Ett företag som har gett ett lite ointresserat och oengagerat intryck är kanske inte det bästa valet även om de är billigast. Du ska ha mycket att göra med dem framöver och då är det viktigt att samarbetet fungerar.

Tänk på följande innan du ingår avtal:

- ☐ Du bör alltid ha klausuler i de avtal du ingår om att avtalet faller om du inte beviljas bygglov eller om bygglovsprocessen skulle dra ut på tiden om det överklagas.
- ☐ Vad förväntas du tillhandahålla på arbetsplatsen och själv ansvara för:
 - El till byggarbetsplatsen?
 - Vatten till byggarbetsplatsen?
 - Personalutrymmen och toalett?
 - Förvarning av material som plåt, trä, dörrar mm?
 - Container för skräp?
 - Traktor/hjullastare med förare för avlastning?
 - Personal för handräckning under delar av byggprocessen?
 - Gjutning av tröskel till portar och dörrar?
 - Utsättning av hallen
 - Målning av t ex väggar och trädetaljer?
 - Annat?



- ☐ Kan de bilar som levererar material till bygget komma fram till byggplatsen utan problem. Det kan vara en fördel att inventera vägen upp till byggplatsen tillsammans med de som ska utföra markarbeten och leverera hallen för att säkerställa detta och förutse eventuella problem.

Finansieringen

Innan du lämnar accept på offerterna och därmed ingår avtal med företagen måste du göra en budget och säkerställa din finansiering. När du gör budgeten måste du ta höjd för oförutsedda utgifter och även sådant som tillkommer ”vid sidan om” som tex färg. Ett minimum på 10% av totalkostnaden är att rekommendera.

Om du ska belåna din fastighet behöver du i god tid ta kontakt med din bank. Räkna med att banken kommer att vilja värdera fastigheten och bilda sig en uppfattning om din betalningsförmåga innan de ger besked. Om du måste ta ut nya pantbrev i din fastighet måste du räkna med kostnaden för dem också. Pantbrev är ett dokument som används som säkerhet för lån, oftast bostadslån. Det är utfärdat på ett visst belopp och inom en viss del av en pantsatts fastighets eller bostadsrätts värde. Pantbrevet är ett bevis för att en inteckning av en fastighet har gjorts i fastighetsboken hos inskrivningsmyndigheten.

Att ta ut nya pantbrev är förknippat med en kostnad på 2% av värdet, dvs nya pantbrev på 1 miljon kostar ca 20 000 kr. Det tillkommer också en mindre avgift till Lantmäteriet beräknat per pantbrev och banken kan ta en administrationsavgift för hanteringen och upplägget av nya lånet. Om du har amorterat av lån som har haft fastigheten som säkerhet så kan du använda de pantbreven igen.

Du måste vara beredd på att leverantören av hallen kommer att begära en garanti för att du verkligen kan betala i form av tex en bankgaranti. Detta hanterar din bank.

Om du bedriver näringsverksamhet och är momsregistreringsskyldig kan du ha rätt att lyfta ingående moms. Skatteverkets regler kring hästverksamhet är dock svåröverskådliga och i viss mån motsägelsefulla. Ta i god tid kontakt med en kunnig expert på området, tex en redovisningskonsult med erfarenhet från jordbruk och hästverksamhet för att diskutera förutsättningarna för din verksamhet. Om du redovisar moms årsvis kan det vara en bra idé att ändra redovisningsperioden till månadsvis eller kvartalsvis för att slippa ligga ute med stora belopp i moms under längre tid. Diskutera även detta med en redovisningskonsult i god tid före bygget. Tänk på att inte ens råd och uppgifter från skatteverkets personal är detsamma som beslut - när det gäller kan det göras en annan bedömning och då är det det som gäller.

Bygglov

Det finns en regel i Plan- och bygglagen om att bygga av ekonomibyggnader på jordbruksfastigheter inte är kräver bygglov. Det är tveksamt om denna bestämmelse är tillämplig på bygge av ridhus på en jordbruksfastighet. De finns få rättsfall på området och dessa är svårtolkade. Det är din kommun som hanterar frågor om bygglov och kommunerna



kan skilja sig åt i sin bedömning. Du gör därför klokt i att kontakta en bygghandläggare på kommunen och fråga om du behöver bygglov för ditt ridhusbygge. Om du får svaret att bygglov inte behövs bör du se till att få detta besked skriftligt, t ex i ett mail. Du hittar kontaktuppgifter på kommunens hemsida.

Vad händer då om man bygger utan bygglov? Det finns några olika konsekvenser av detta, och inget är särskilt roligt. I värsta fall kan du åläggas att riva byggnaden. Du kan även bli ålagd att söka bygglov i efterhand - kombinerat med en straffavgift. Straffavgiften baseras på byggytan, så för ett ridhus riskerar den att bli rejält stor. Preskriptionstiden för svartbyggen är 10 år. Vid en försäljning påverkas förstås priset om det finns ett bygge utan bygglov på fastigheten.

Själva bygglovsprocessen är tyvärr både tidskrävande som kostsam. Räkna med att hela processen tar 4-6 månader om allt löper på utan problem.

- ☐ Först måste du kontakta kommunen för att få en karta över din fastighet så att du kan rita in placeringen av ridhuset
- ☐ Du fyller sedan i en blankett för själva bygglovsansökan.
- ☐ Till ansökan bifogas dels kartan, dels ritningar över hallen. Dessa får du av leverantören av hallen.
- ☐ Du måste också ha en så kallat ”kontrollansvarig”. Detta är en person som skall hjälpa byggherren att se till att alla kontroller görs som är nödvändiga för att kraven i bygglagstiftningen följs. Du kan få tips på certifierad KA av kommunen eller av leverantören till hallen. Uppgifter om den kontrollansvarige ska bifogas bygglovsansökan
- ☐ Var noga med att ansökan är komplett, så att du slipper komplettera och besvara frågor från kommunen och därmed riskera att processen drar ut på tiden i onödan
- ☐ Kommunen kommer att meddela din grannar att du söker bygglov och dessa kommer att kunna ha invändningar/lämna synpunkter. Det kan därför vara en god idé att på ett tidigt stadium informera din granna om dina planera och låta dem komma med frågor och synpunkter på t ex placeringen av ridhuset.
- ☐ När kommunen har beviljat bygglov så ska detta vinna laga kraft. Detta sker genom att kommunen publicerar beslutet på nätet i Post- och inrikes tidningar. Detta är ett officiellt kungörelseorgan på Internet som ligger under Bolagsverket. De tar i regel en vecka eller två för beslutet att publiceras och sedan ska eventuella överklaganden ha inkommit inom 4 veckor från publiceringen. Du kan med andra ord kontakta kommunen ca 6 veckor efter det att du fått besked om bygglov för att kontrollera att ingen har överklagat och att beslutet därmed har vunnit laga kraft. Om beslutet är överklagat så bör du ta kontakt med en kunnig jurist inom området för rådgivning.
- ☐ När beslutet har vunnit laga kraft så ska ett så kallat tekniskt samråd hållas på kommunen. Inför mötet ska den kontrollansvarige ta fram en så kallad kontrollplan, Den kontrollansvarige är också med på mötet. När mötet är genomfört utfärdar kommunen att startbesked. Förs då kan du börja ditt ridhusbygge



- ☐ När markarbetena är klara och tiden är inne att börja bygget av själva hallen ska även en så kallad utsättning göras. Detta kan göras av kommunen mot en avgift eller så kan en oberoende och godkänd firma.
- ☐ Det sista steget i bygglovsprocessen är att ett slutbesked ska utfärdas. Det kan göras när hallen är klar och den kontrollansvarige har lämnat in de handlingar som kommunen begärt. Du får inte börja använda ridhuset förrän du har fått ett slutbesked.
- ☐ Det är kommunen som bestämmer taxan för bygglov och startbesked. En oisolerad hall blir i regel billigare än en isolerad. Byggnader vvs mm blir dyrare än de utan. I regel är kostnaderna baserad på byggnadens storlek och eftersom ridhus är stora till ytan, driver detta upp kostanden. För det aktuella ridhuset blev kostnaden för bygglov ca 45 000, den kontrollansvarige kostar i regel ca 20 000 kr och utsättning ca 5000 kr.

Mer information om bygglov hittar du dels på din kommuns hemsida, dels på www.boverket.se.

Vad är kontrollansvarig

Vad är utsättning

Vad är byggherre

Byggherre kallas enligt plan- och bygglagen den som för egen räkning utför eller låter utföra byggnads-, rivnings- eller markarbeten genom en byggentreprenör eller byggmästare. När du bygger ridhus och har flera olika entreprenörer inblandade är du själv byggherre. Byggherren skall se till att arbetena utförs enligt bestämmelser och lagstiftning. Byggherren ansvarar även för kontroll och provning.

I själva bygglovsprocessen har du stöd av den kontrollansvarige, men du har som byggherre även ett arbetsmiljöansvar som måste tas på största allvar.

Arbetsmiljöansvar

Arbetsmiljöansvaret regleras i Arbetsmiljölagen och i AFS 1999:3.

Byggherren ansvarar för att se till att viktiga faktorer för arbetsmiljön bevakas under både planering och projektering och för bruksskedet i den färdiga byggnaden. Vid större byggen ska en förhandsanmälan skickas till Arbetsmiljöverket.

En arbetsmiljöplan ska upprättas innan byggarbetsplatsen etableras. Denna tjänst kan du ofta köpa in via den som levererar hallen. Denna plan ska sedan finnas tillgänglig under hela byggets gång. När en ny entreprenör för första gången kommer till ridhusbygget måste du se till att gå igenom planen, eventuellt komplettera denna och att utse en byggarbetsmiljösamordnare, Bas-P och Bas-U, som skriver in sig och sitt företag i planen. Tillsammans med byggarbetsmiljösamordnarna har byggherren ansvaret för att arbetsmiljöfrågorna beaktas under hela projektet.



Syftet med detta är givetvis att ingen ska komma till skada, men även att du inte primärt ska hållas straffrättsligt ansvarig om någon skulle komma till skada på arbetsplatsen om detta beror på brister i arbetsmiljön. Vid allvarliga händelser som grundar sig i bristande arbetsmiljö kan en försumlig byggherre dömas till fängelse eller dryga böter för vållande till kroppsskada/annans död eller för arbetsmiljöbrott.

Mer information hittar du på Arbetsmiljöverkets hemsida www.av.se

Personalliggare

Om du som byggherre bedriver näringsverksamhet och totalkostnaden för bygget överstiger 4 prisbasbelopp (ca 180 000 kr) exkl moms är du skyldig att ha en personalliggare. *Detta kan du alltså bortse ifrån om du inte bedriver näringsverksamhet utan bygger ditt ridhus helt privat.* Du ska göra anmälan till Skatteverket innan byggverksamheten påbörjas, vid förändringar i verksamheten och när den avslutas. Som byggherre ska du ha ständig elektronisk tillgång till den samlade personalliggaren, det vill säga samtliga entreprenörers personalliggare för en viss byggarbetsplats och alla uppgifter som ingår. Skatteverket ska vid ett kontrollbesök på byggarbetsplatsen omedelbart kunna läsa alla uppgifter i den samlade personalliggaren, på skärm eller papper, med eventuella krypterade uppgifter dekrypterade. Det finns vissa möjligheter att överlåta denna skyldighet på en annan part. Du hittar mer information om detta på Skatteverkets hemsida www.skatteverket.se

Bygget är igång

När alla förberedelser är klara och bygget äntligen kommer igång går du in i en andra fas. I denna fas behöver du finnas tillgänglig på telefon och i viss mån på plats för att svara på frågor, ta emot leveranser och samordna byggprocessen. Har du ett "vanligt" arbete där du är bunden till arbetsplatsen behöver du tänka till och planera det hela. Det du behöver hantera är exempelvis:

- ☐ När delarna till hallen levereras kan dessa mycket väl komma "pö om pö". Det kan vara allt ifrån leveranser med Schenker och DHL där du förväntas vara hemma och kvittera leveransen till leveranser av plåt och trä, där du förutom att kvittera måste ta hand om avlastningen från lastbilen
- ☐ Du behöver koordinera arbetet i viss mån, Till exempel: elektrikerna kan behöva dra fram el för att monteringen ska kunna ske. En tröskel kan behöva gjutas för att porten ska kunna monteras. När tröskeln är gjuten kan dock inte tunga fordon köra in i hallen på ca två veckor. Lamporna kan sättas upp för efter det att ridhusunderlaget är inlagt eftersom bilarna inte kan köra in och tippa när lamporna är på plats. Ska en första del av underlaget läggas ut innan sargen monteras och resterande del när sargen är på plats osv
- ☐ Du kan behöva få t ex trä till vindskivor levererade så att du hinner måla dessa före det att de ska monteras. Då måste du också kunna stå och måla dessa på lämplig plats.
- ☐ Vara tillgänglig för handräckning under vissa skeden av monteringen.
- ☐ Vara tillgänglig för att svara på frågor av alla de slag



När bygget är klart

Nu kan du äntligen njuta av ditt nya fina ridhus och förundra dig över du någonsin har klarat dig utan det!



Bygget är igång – dräneringsdike!



Schaktningen börjar



In i kullen



Utsättning klar



Bärlager



Plintar på plats



... och i marken



Leveranser lastas av



Stommen monteras

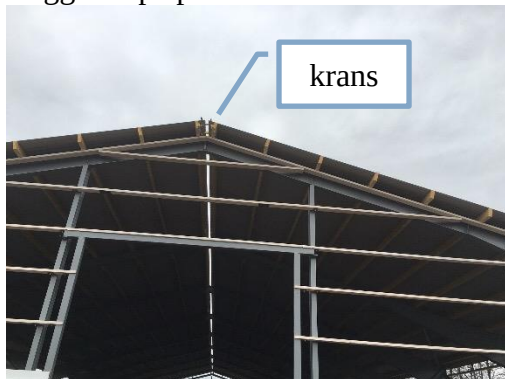


Takbrädor uppe ..





Väggarna på plats



Taklagsfest



Takplåt och ljusinsläpp på plats ...





Vindskivor målas



Liten tröskel ...



Lastbil i hall ...



Botten på ridhusunderlaget och botten på sarg ...



Växlare parkerad på vägen ...



Ridhusbotten läggs in