

ENTREPRENAD
BYGGSERVICE
BOSTÄDER



VILLABYGGNATION

NÄR, VAR, HUR OCH VARFÖR!



RYDLERS BYGG

Rydlers Bygg grundades redan 1975, vilket har gett oss en lång och god erfarenhet av att projektera och bygga villor åt privatpersoner – både mindre enplans- och mer avancerade flerplansvillor.

Vi vill med denna folder hjälpa er med planeringen av er villabyggnation, och även informera om vårt sätt att utföra denna typ av projekt – allt för att ni ska få en så trevlig och trygg byggnation som möjligt. Vi hoppas att ni skall ha nytta av de erfarenheter och tips som vi har samlat på oss. Dessa har vi sammanfattat i denna folder och kan summeras med följande: "Planera så mycket som möjligt, i så god tid som möjligt!"

Rydlers Bygg har idag ca 70 medarbetare, varav ca 10 på kontoret i Asklanda. Verksamheten är bred och omfattar allt från mindre ROT-arbeten till större entreprenader. Vår Byggserviceavdelning har erfarna och duktiga snickare, vilka i de allra flesta fall är platsansvariga på de villabyggnationer som vi utför.



Hur får man en trygg och behaglig resa när man bygger egen villa?

VÅR ERFARENHET ÄR ATT MAN SKALL PLANERA SÅ MYCKET SOM MÖJLIGT, I SÅ GOD TID SOM MÖJLIGT!

För att vi skall kunna få fram en rättvisande kalkyl för det unika projektet, så behöver vi ha tillgång till **A-ritningar**, som inkluderar fasad-, plan- och sektionsritningar. För att underlätta så mycket som möjligt, och för att ge er möjlighet att hinna med att njuta under byggtiden, har vi tagit fram en **kundvalslista** där de flesta av de val som måste tas finns med. Med hjälp av denna lista, och A-ritningarna, tar vi fram en **byggbeskrivning** som ligger till grund för den **kalkyl** som sedan skall tas fram.

BYGGLOV OCH RITNINGAR

För att ni skall kunna påbörja er byggnation så krävs ett bygglov från kommunen. Det åligger er som kund att ta fram Bygglovet, och det är bra att påbörja arbetet med detta i god tid före tänkt byggnation, ca 6 månader.

Även till detta behövs de redan efterfrågade A-ritningarna, samt en situationsplan som visar var på den tänkta tomten som villan skall byggas. Om ni inte har kontaktat arkitekt för ert projekt så rekommenderar vi er att göra det. Detta för att de vet vilka ritningar som behöver tas fram för bygglovsansökan, men även för att de har stor erfarenhet av vilka lösningar som fungerar väl när det gäller planeringen av ert hus, och vilka krav som ställs angående till exempel handikappsanpassningar vid nybyggnationer.

Fasadritningar med angivna väderstreck är en del i underlagen som krävs för Bygglovet och är en god hjälp vid kalkylering av kostnaderna för projektet.



KOSTNADSBERÄKNING

När vi har fått in de efterfrågade underlagen från er och tagit fram byggbeskrivningen, så påbörjar vi vårt kalkylarbete för att få fram kostnaden för er villa. Till hjälp har vi program där vi mängdar upp de ingående materialen och momenten. Dessa fakta lägger vi sedan in i vårt kalkylprogram och får fram en kalkyl med kostnaderna för arbete, material, underentreprenörer, arbetarskydd m.m. som krävs för att effektivt kunna producera ett färdigt hus.

Innan vi presenterar kostnadsuppskattningen för er, så lägger vi en sista hand vid den och justerar utifrån våra tidigare erfarenheter. Programmen är bra att ha, men känslan för det som skall byggas och det som kunden önskar sig, är avgörande för att komma så rätt som möjligt även i detta skede...

KONTRAKT

Om ni önskar vår hjälp med att bygga er villa, så skriver vi ett kontrakt (ABS 09), och påbörjar processen med att få fram tidigare nämnda tidsplaner, inköpsplaner m.m. samt fastställa tid för byggnationen.

Vid byggnationer på över 2 000 000:- krävs det en säkerhet från banken i form av en spärrförbindelse eller likvärdig handling.



Entreprenadkontrakt skrivs mellan totalentreprenören och kunden.

ENTREPRENADFORM

Vid villabyggnationer arbetar vi enligt en s. k. totalentreprenadform. Detta innebär att vi åtar oss ansvar för planering, samordning, arbetsmiljö och inköp, vilket ger er och oss en trygghet. Som totalentreprenörer ansvarar vi för att alla pusselbitar hamnar på rätt plats under byggnationen.




► BETALFORMER OCH ÄTA-HANTERING

Byggnationen utförs antingen till fast pris enligt den kalkyl som vi tar fram utifrån de uppgifter vi får från er, eller mot löpande debitering där de faktiska kostnaderna för arbete, material, underentreprenader m.m. debiteras en gång per månad under byggtiden. Oavsett vilken betalform man väljer så betalas de sista 10% av kontraktssumman/prisuppskattningen inte in förrän besiktningen är godkänd och ni har ert slutbevis.

För att få rätt uppföljning av ekonomin i projektet, för vi skriftligt ner de ÄTA-regleringar som uppkommer under byggtiden (ÄTA = Ändring, Tillkommande, Avgående). Gör man under byggtiden något tillval i form av t ex exklusivare tapet eller vitvaror, så tillkommer det en kostnad för detta vilket då är att beteckna som en Tillkommande reglering. Det finns även tillfällen då det utgår mindre delar av det som planerats, vilket då blir en avgående kostnad.

Avvikelse rapporter skrivs löpande under byggtiden för att fånga upp eventuella ändringar.



Sammanställning av Avvikelse rapporter:

Villa Knutsson
2018-03-01

Nr.	Avvikelse	Datum	Summa	Godkänt	Fakturerat	Anmärkning
1	Avgående kostnader markarbeten	1900-01-00	2 500 kr	-	kr	
2	Kostnad för Gar-Bo Försäkring	1900-01-00	3 780 kr	-	kr	
3	Arbetstid bygg, grunderarbete och etabl	1900-01-00	15 000 kr	-	kr	
4	Inköp av sänk	1900-01-00	5 585 kr	-	kr	
5	Avgående kostnad för inköp av dörrar	1900-01-00	5 120 kr	-	kr	
6	Tillkommande kostnad spishäll/fläkt	1900-01-00	7 740 kr	-	kr	

► BYGGMÖTEN

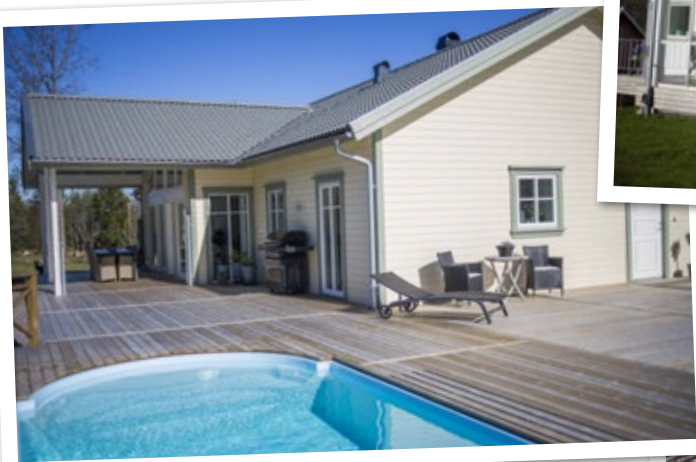
Under byggnationen rekommenderar vi att ha ett byggmöte var tredje vecka tillsammans med er, de anlitate underentreprenörerna, platsansvarig snickare samt vår projektledare. Detta för att stämma av hur produktionen ligger till mot tidsplanen, om det finns några frågor som behöver redas ut och om det finns justeringar av något slag vad gäller ekonomin i projektet.

► BESIKTNING

När byggnationen är färdig görs en besiktning av en oberoende besiktningsman, som har till uppgift att kontrollera att vi har utfört det som vi kommit överens om i kontraktet, och att vi har utfört det på ett korrekt sätt enligt angivna toleranser och lagar som styr vår produktion.

► FÖRSÄKRINGAR

Om vi anlitas som totalentreprenör så gäller våra byggförsäkringar under byggtiden, men så snart ni har fått slutbeskedet av kommunen så upphör dessa och ni blir ansvarstagare. Bra att veta, så att man i tid kan förbereda övertagandet med sitt försäkringsbolag och känna sig trygg även efter det att man har fått sina efterlängta nycklar!



KONTAKTA OSS gärna om
du funderar kring något. Vi finns
här för att hjälpa dig.



RYDLERS BYGG AB

Asklanda, 447 93 Vårgårda

Tel: 0322-66 12 36 | info@rydler'sbygg.se

rydler'sbygg.se