

Pavilion Living - Byggprocess

Totalentreprenad eller Delad Entreprenad?

Totalentreprenad innebär att du som kund gör upp hela husaffären med en enda part. Du tecknar ett avtal med Pavilion Living och vi ansvarar för hela byggprocessen inklusive upphandlingar med leverantörer och entreprenörer. Detta alternativ är för dig som vill att vi sköter hela byggprojektet från bygglov till ett färdigt hus.

Alternativet är Delad Entreprenad, även kallat Generalentreprenad, där du som kund köper endast huset av oss, dvs. materialleverans av husstommen och fast inredning. Du handlar upp alla byggtjänster hos en eller flera enskilda entreprenörer. Detta alternativ passar den som vill ta större eget ansvar och sänka kostnaden.

1. Inspirationsmöte

Vid ett första möte träffas vi för att diskutera förutsättningar och behov. Vi presenterar olika husalternativ och berättar mer om oss och hur en byggprocess går till. Vi diskuterar färg- och materialval för att ert hus ska kännas speciellt och anpassat för er och den miljö huset kommer att stå i.

2. Finansiering

Finansiering av huset skall lösas innan beställning och kontraktskrivning och er bank hjälper er med lånelöfte. Vi bistår med kostnadskalkyl och övrigt material för att skapa en så bra bild av finansieringsbehovet som möjligt. Nybyggen lånefinansieras via byggnadskreditiv, vilket löpande täcker delbetalningarna under byggtiden. De löpande delbetalningarna sker enligt prestationsbunden betalningsplan mot faktura i takt med byggprojektets utveckling. När huset står färdigt omvandlas kreditivet till ett långfristigt lån.

3. Kontrakt

När finansieringsplanen är klar undertecknas köpeavtalet. Väljer ni Totalentreprenad skriver ni ett kontrakt direkt med Pavilion Living och vi ansvarar för hela byggprocessen. Väljer ni Delad Entreprenad skriver ni ett kontrakt med Pavilion Living för köp av själva huset, och ett entreprenadkontrakt med en eller flera entreprenörer som ansvarar för byggnationen. När kontraktet undertecknas får ni faktura på del av totalkostnaden. I samband med kontraktskrivning får ni en kundpärm med avtalsvillkor där ni även kan samla alla övriga handlingar under byggprocessen.

4. Bygglov

När köpeavtalet är påskrivet påbörjas bygglovsansökan, vilken administreras av Pavilion Living. En nybyggnadskarta behövs som underlag för inplacering av huset. Denna beställs hos den kommun tomten ligger i och bekostas av köparen. När placering och de slutliga detaljerna på huset är

fastställda kan bygglovsansökan skickas in. Bygglovshandlingarna består av en plan och en fasadritning, en situationsplan samt ansökningshandlingar för bygglov.

För bygglov utgår ett antal avgifter från kommunen (bygglov, utstakning, planavgift, bygganmälan och byggsamråd). Avgifterna kan variera beroende på kommun och husets storlek. Processen kan vara utdragen beroende på handläggningstider, men normalt är handläggningstiden 1-4 månader.

När bygglovet är beviljat skall en bygganmälan göras och en kvalitetsansvarig person utses. Därefter genomförs ett byggsamråd, i vilket den som är kvalitetsansvarig upprättar en kontrollplan. Den, som är kvalitetsansvarig, deltar vid kontroller och besiktningar, och ansvarar under projektet för att byggnadsarbetena utförs enligt lagar och bestämmelser i Plan- och bygglagen. Beställaren är oavsett entreprenadform Byggherre för projektet och det åligger denna att utse en oberoende kvalitetsansvarig samt att ansvara för dessa kostnader.

5. Slutbeställning och produktion

Då bygglovet är godkänt görs slutbeställningen av huset och alla detaljer fastställs. Vi går igenom köksritning, badrumsritning, hushållsmaskiner, garderobsindelning, golvmaterial, innerdörrar, färger, etc. Efter detta kan vi inte garantera några ändringar utan extra kostnader. Installationsritningar för el och VVS, ritning av betonggrund och energideklaration upprättas.

Innan byggnation påbörjas skall bankintyg om spärrförbindelse för betalning skickas till Pavilion Living, enligt betalningsplan i köpeavtalet. Vid godkänd slutbeställning och redovisat bankintyg påbörjar vi byggnationen av husstommen i fabrik. I samband med slutbeställning tecknas den obligatoriska Byggeförsäkringen och Färdigställandegarantin med ett externt försäkringsbolag.

6. Byggstart

När bygglov, slutbeställning och bankintyg är godkända påbörjas byggnationen på arbetsplatsen. Inför byggstart kallar kommunen till byggsamråd där kontrollplan, upprättad av kvalitetsansvarig, redovisas och går igenom. Efter detta hålls ett byggstartsmöte där bygglidaren t.ex. Pavilion Living vid Totalentreprenad, går igenom byggplanen tillsammans med beställaren. Byggplanen redogör för praktiska detaljer såsom byggtid, besiktningar och inflyttning.

Beställs huset med betonggrund behöver markarbeten påbörjas så fort som möjligt då betongen behöver brinna (torka) i ca 10-12 veckor. Husbyggnationen kan dock göras redan efter några veckor, men de sista detaljerna såsom, sättning av klinker, behöver göras i slutskedet.

7. Färdigställande och besiktningar

När huset är färdigbyggt görs kontrollbesiktning och slutbesiktning av besiktningsman utsedd av försäkringsbolaget som utfärdat Byggeförsäkring och Färdigställandegarantin.

Kvalitetsansvarig besiktigar huset och sammanställer all information som krävs utifrån kontrollplanen, innan en begäran om slutbevis skickas till kommunen. Slutbeviset bekräftar att byggnadsarbetena utförs enligt lagar och bestämmelser i Plan och bygglagen.