

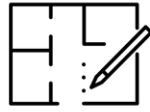
Byggeri i 4 faser

Jakob Jakobsen Studio
Vejledende beskrivelser

S. 2... Fase 1
S. 3... Fase 2
S. 4... Fase 3
S. 5... Fase 4

I rådgivningen indgår udviklingen af en arkitektonisk vision samt ansvaret for at realisere forslaget inden for den aftalte tidsramme, budget og kvalitet. Vi tager hånd om byggeriets tre faser fra de indledende studier til det færdigmeldte byggeri.

Fase 1



Skitse- & idéprojekt

Første møde afholdes uden honorar. Vi mødes med bygherre og har en samtale om arkitektoniske muligheder ud fra bygherrens ideer, drømme og budget. Herefter sender vi et uforpligtende tilbud. Hvis bygherre er videre interesseret, begynder det honorerede arbejde, hvor et skitseprojekt udarbejdes i stregtegning 1:100/1:50. Skitseprojektet indeholder ofte flere forskellige forslag som bygherre kan vælge imellem. For en eventuel merpris kan der udarbejdes særligt detaljerede visuelle studier i 3D og/eller fysisk model.

Overblik over ydelser i Fase 1

- Udarbejdelse af tegninger i mål 1:100 og 1:50
- Optegning af situationsplan, hovedplan, snit og facader
- Udarbejdning af materialeforslag
- Præsentation og møder med bygherre
- Visualiserede billeder og/eller fysisk model - afregnes muligvis særskilt
- Tryk af tegninger og beskrivelser mv. - afregnes muligvis særskilt

Godt at vide

Særlige tillæg for byggeri er ofte byggeskadeforsikring og nogen gange jordbundsundersøgelser.

I de fleste byggesager skal der påregnes honorar til landmåler og ingeniør. Her skal man regne med tillæg for optegning af grund for landmåler samt beregning af statik, brand og energiklasse for ingeniør.

Fase 2



Myndigheds-ansøgning

For at en kommune kan give en byggetilladelse, skal projektet overholde en lang række regler, som f.eks. højdegrænseplaner, skel-linjer, byggeprocenter, kote-angivelser, servitutter m.m. I myndighedsprojektet tilpasses tegningerne fra skitseprojektet, således at de opfylder de krav, som den gældende kommune stiller. Dette materiale bruges endeligt til at søge om en byggetilladelse.

Overblik over ydelser i Fase 2

- Tilpassning af materiale til myndighedsprojekt
- Dialog med myndighed/kommune
- Tilpasning af tegningsmateriale til diverse reglementer gældende for kommune
- Udarbejdelse af materiale til eventuel dispensationsansøgning eller til nabohøring
- Evt. indhentning af prisoverslag på projektet ud fra byggeandragene
- Kontakt til landmåler mv

Godt at vide

Ventetiden på en byggetilladelse kan variere meget fra kommune til kommune.

Byggesagsbehandlingen kræver et mindre honorar fra myndigheds side.

Fase 3



Projektering, byggesagsbeskrivelser & udbud

Når byggetilladelsen er givet, skal det formuleres hvordan arkitekturen ønskes bygget. I denne fase udarbejdes et sæt detaljerede projekterings-tegninger og beskrivelser, som en given entreprenør kan arbejde ud fra. Her formuleres f.eks. målsatte tegninger af bygningsdele, beskrivelser af materialevalg, vejledninger indenfor VVS, el, kloak, konstruktive detaljer m.m. For en eventuel merpris kan der udarbejdes særligt detaljerede tegninger over køkken, møbler eller andet specialinventar.

Når tegninger og beskrivelser er færdige, skal byggeriet sendes i udbud - typisk hos 3 entreprenører. Efter forhandling og valg af entreprenør indgås en kontrakt, og de første byggemøder indledes. Her fastsættes tidsplaner, ansvarsforhold og særlige ønsker for byggeriets proces.

Overblik over ydelser i fase 3

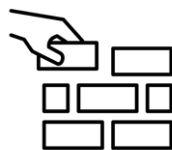
- Udarbejdelse af projektering i mål 1:100 og 1:50 samt 1:10 eller 1:5
- Byggesagsbeskrivelse til udbud og projektering
- Tilrettet tegningsmateriale
- Udarbejdelse af særlige/nødvendige detaljer
- tryk af tegninger og beskrivelser mv. - Afregnes muligvis særskilt
- Fremsendelse af materiale til håndværkere
- Indhentning af tilbud fra entreprenører
- Vurdering af tilbud
- Møder med og valg af håndværkere

Godt at vide

På baggrund af erfaring, anbefales det ikke, at bygherre selv tager større ansvar som aktiv håndværker i byggeprocessen. En håndværksmæssig involvering i mindre omfang er dog ok.

Tegningsmateriale og byggesagsbeskrivelser fra Jakob Jakobsen Studio må kun bruges til at indhente priser og bygge med under samtykke fra Jakob Jakobsen.

Fase 4



Byggeplads, tilsyn & aflevering

I denne fase udarbejdes de fornødne detaljer med bygherre og håndværkere. Der føres løbende tilsyn på byggepladsen for at sikre at arbejdet udføres korrekt, og at kommunikationen mellem parterne er god. Denne fase kan stadig indeholde korrigeringer i f.eks. materialevalg, men det anbefales at væsentlige beslutninger i projektet fastholdes.

Efterhånden som byggeriet skrider frem, indsamles beskrivelser af arbejderne (VVS, el, kloak m.m.) fra entreprenøren. Disse beskrivelser kombineres med et sæt opdaterede hovedtegninger, samt udvalgte tegninger fra udbuddet, og fremsendes til kommunen for at få færdigmeldt og afsluttet byggesagen rent juridisk.

Til slut føres en endelig gennemgang/afleveringsforretning på projektet, hvor parterne godkender det endelige resultat.

Overblik over ydelser i fase 4

- Møder i forbindelse med byggestart – udarbejdelse af aftale med valgte håndværkere
- Tilsyn – møder på byggepladsen under byggeperioden efter aftale med bygherre
- Et møde pr. en/to uger. En 6 måneders ombygningsperiode anslås til ca. 10-12 møder
- Indsamling og aflevering af væsentlige beskrivelser og tegninger til myndighed
- Afleveringsforretning – afslutning af byggesag

Godt at vide

Hvis projektet ligger langt fra tegnestuen, afregnes udgifter til transport muligvis særskilt.