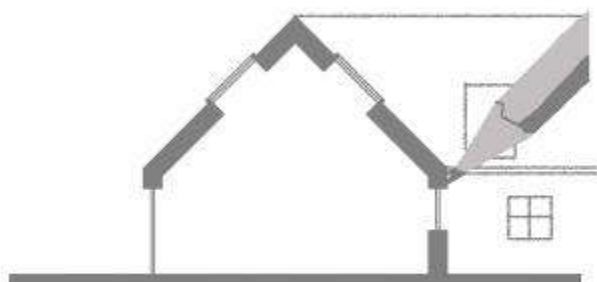


Når skitsen er klar...

Om myndighedsbehandling og byggeprocessen  
for enfamiliehuse, sommerhuse og småbygninger



c<sup>+</sup>nstructa

Rådgivende ingeniører og arkitekter

# Generelt

---

## Byggetilladelse

Kommunen skal have besked om de fleste byggerier, f.eks. tilbygning eller renovering. Andre myndigheder kan ligeledes skulle høres eller orienteres, i visse situationer. F.eks. Vejdirektoratet og Miljøcentrene.

Nyt enfamiliehus, garage, carport, udhus samt tilbygning til disse skal anmeldes til kommunen, når de overstiger 50 m<sup>2</sup>. En anmeldelse af disse bygninger består i praksis af de samme dokumenter som ved byggetilladelse. Har kommunen ikke reageret inden 2 uger + postgange, kan arbejdet sætte i gang.

I praksis sikrer man sig pr. telefon, at kommunen er indforstået med projektet.

## Dispensationer

Såfremt der er forhold i byggeloven, lokal- eller kommuneplan, som man ikke kan overholde, er det muligt at søge kommunalbestyrelsen om dispensation. Det er dog ikke sikkert, at den gives.

## Materiale til kommunens behandling af sagen

Jf. BR-10 (Bygningsreglementet af 2011) kap. 1.3.1 skal ansøgningen indeholde en tydelig beskrivelse af det arbejde, som skal udføres og vedlægges relevante bilag, som giver kommunen alle oplysninger, som har betydning for kommunens behandling. Ansøgning og bilag skal fremsendes i flere eksemplarer.

Minimumskravene til dokumentation ved byggeansøgning er:

- Situationsplan
- Facader
- Bygnings- og grunddata, arealer, etager, højder ...
- Beskrivelse af materialer.
- Kloakering og terrænkoter.

Selvom yderligere dokumenter ikke er nødvendige for at få byggetilladelsen, skal bygherre sikre sig, at overholde alle krav og regler. For at sikre dette, skal dokumentation som beviser overholdelse af alle krav, indsendes til kommunen inden færdigmelding af byggeriet.

## Hvad er en **smart og økonomisk** sagsgang med arkitekt og ingeniørbistanden?

Når det gælder enfamiliehus og bygninger omkring dem, er den mest optimale fremgangsmåde ofte, at udfører al projekteringen inden ansøgning om byggetilladelse. Er byggeriet under tids-pres, vil vi indsende byggeansøgningen tidligt, mens vi arbejder videre med den øvrige projektering.

Der er tid og penge at spare ved, at gøre projekteringen færdig med det samme. Jo mere tid der anvendes projektering, jo mere bliver afklaret.

Men vi tilpasser os opgaven og ikke omvendt. – Det betyder også, at hver opgave vurderes ud fra opgavens præmisser, således vi vælger den rigtige sagsgang, hver gang!

Sidst i dette hæfte har vi tre eksempler på hhv. nyt hus, tilbygning og ombygning. Vi har prissat vores arbejder i projekterne. Ønsker man f.eks. kun at vi laver myndighedsæt er det fint—Vi tilpasser os opgaven!

# Myndighedsprojektering (Udvidet)

Vores ydelser er typiske opdelt således:

## Optegning af skitseforslag og vurdering af byggeri i forhold til BR-10

Skitseforslaget optegnes på edb, hvis det ikke allerede er gjort.

Evt. opmåling og registrering af eksisterende forhold kan være nødvendigt og må aftales nærmere.

Vi gennemgår bygningen og vurderer, hvorledes vi kan opfylde lovgivningens krav til byggeriet. Herunder ses der bl.a. på kravene: tilgængelighed, areal, rum, brand, redningsåbninger, energi, ventilation, til tekniske installationer samt afstande til naboer og miljø.

## Optegning af byggeriet med mål og beskrivelser

Tidligere optegning viderebearbejdes og kravløsninger indarbejdes.

Beregninger og detaljer udføres og indarbejdes løbende.

Der udføres tegninger af plan, facader, snit og situationsplan.

Tegningerne er målsatte og beskrevet således, at erfarne håndværkere kan anvende dem til at bygge råhuset efter, og bygger iht. deres tradition.

## Energiberegning

Beregning af U-værdier, varmetab og rapportskrivning.

## Statiske beregninger

Beregningsrapport hvor bygningens stabilitet eftervises. Sikkerheden og anvendelse af bygningens konstruktioner dokumenteres iht. gældende normer og standarder.

## Kloakprojektering

Fastlæggelse og optegning af hvorledes der kan kloakeres.

## Kvalitetssikring

Projektets dokumenter gennemgås af anden kompetent medarbejder, som afslører evt. fejl og misforståelser, som skal rettes til.

## Ansøgning

Ansøgningen udarbejdes, tegninger og rapporter vedlægges, således at byggetilladelsen og færdigmelding kan udføres.

## Evt.

Opgaven kan medføre følgende ekstra ydelser:

- Forhåndsdialogmøde med kommunen
- Dispensationsansøgninger
- Nabohøringer
- Tinglysning
- Energioptimering ved f.eks. laverenergi hus, passivehus og plus energihus

Honoraret fastlægges og aftales, inden vi går i gang med opgaven.

At vi kalder det udvidet, skyldes, at vi projekterer byggeriet færdigt. Altså laver vi mere end kun det der kræves til byggetilladelsen, men også det til færdigmelding, samt hovedmål, så de kan anvendes af håndværkerne.

# Udbudsprojekt

---

**Vores ydelser er typiske opdelt således:**

## Byggebeskrivelse

Opgaven beskrives således, at håndværkerne ved, hvem der gør hvad, og sørger for de ting, som ikke er direkte byggeopgaver f.eks. skurvogne, stillads og toilet.

Aftaler om dagbøder, tidsplaner osv. beskrives.

AB92, er en aftalt fællesbeskrivelse mellem byggeriets parter. Den skal også gælde for det byggeri vi er en del af.

## Tidsplan

Der udarbejdes en udbudstidsplan, som de bydende skal acceptere, når de afgiver tilbud.

## Udbudsbrev

Et brev som beskriver vilkår for afgivelse af tilbud og bygherres accept af tilbud, samt tid og sted for en evt. licitation eller underhåndsbud.

Honorar fastlægges og aftales, inden vi går i gang med opgaven.

3

# Byggeopstart

---

**Vores ydelser er typiske opdelt således:**

## Forhandling med entreprenører

De indkomne tilbud vurderes og udvælges. Der forhandles om forbehold eller ændringsforslag således, at usikkerheder klarlægges og prissættes.

## Kontraktskrivning

Efter forhandling, udfærdiges en kontrakt, som underskrives af bygherre og entreprenør.

Heri aftales bl.a. betalingsbetingelser og sikkerhed.

## Opstartsmøde

Entreprenørerne samles til et opstartsmøde, hvor projektet gennemgås, alle høres og tages med på råd således, at alle har overblik over projektet, og der kan laves aftaler mellem entreprenørerne om, hvordan de får arbejdet til at glide.

Honorar afregnes efter medgået tid.

Som udgangspunkt fastlægges et realistisk forbrug af timer, som vi styrer efter.

# Byggetilsyn (-styring og byggemøder)

---

Vores ydelser er typiske opdelt således:

## Byggemøder og kvalitetssikring ved tilsyn

Afholdelse af regelmæssige byggemøder, hvor entreprenører, rådgivere og evt. bygherre følger op på udført arbejde og fastlægger de næste dages arbejde og konsekvenser.

## Byggemødereferat, økonomi og aftale styring

Der udarbejdes et referat af byggemøderne, hvor aftaler skrives ned. Heri eller i et tillægssdokument føres der status over økonomi og evt. yderligere indgående aftaler om mindre eller merarbejde.

Det sikres, at udbetaling til entreprenører kun sker, når aftalt arbejde er udført og kvaliteten er i orden.

## Afleveringsforretning

Når byggeriet er færdigt, udføres der en afleveringsforretning, hvor vi gennemgår bygningen med entreprenørerne og fastlægger hvilke fejl og mangler, der skal rettes inden frigivelse af de sidste betalinger.

Fastlægges af tidsfrist for udbedring af fejl og mangler samt opfølgning på, at det er sket.

## Evt. yderligere tillægsydelser

Rådgivning ved uforudsete forhold og konflikthåndtering eller med 3. part som f.eks. forsikrings-selskab.

Honorar afregnes efter medgået tid.

Som udgangspunkt fastlægges et realistisk forbrug af timer, som vi styrer efter.

# Eksempel - Enfamiliehus

Nyt 230m<sup>2</sup> enfamiliehus i 2 plan, samt 70m<sup>2</sup> garage og udhuse. Skitseprojekt overtaget efter ekstern arkitekt. Opført på plangrund med alm. jordbundsforhold. Der er anvendt kendte materialer og konstruktioner i huset. Hovedentreprenør og bygherre har aftalt materialer og detaljer løbende.

5

The image displays a collection of architectural drawings for a family house project. The drawings include:

- Structural drawings:** A detailed structural grid and section showing the building's frame.
- Exterior elevations:** Four elevations of the house, showing its modern, multi-level design with large windows and a flat roof.
- Site plan:** A plan showing the house's location on a plot, including a garage and outbuildings.
- Interior floor plans:** A detailed ground floor plan (1:100) and a section (1:100) showing the internal layout and structural details.
- Technical drawings:** A section (1:100) showing the building's structure and foundation details.
- Energy label:** A small diagram showing the house's energy performance.
- Price list:** A table summarizing the project costs.

The drawings are branded with the logo for **constructa**, Rådghende ingeniører og arkitekter.

Priseksempel:	
Entrepresesum:	3.200.000 kr
Skitseering:	25.000 kr
Udv.myndighedssæt:	96.000 kr
Udbud - hovedentreprise:	31.000 kr
Byggeopstart:	27.000 kr
<u>Byggemøde:</u>	<u>137.000 kr</u>
<b>I alt :</b>	<b><u>316.000 kr</u></b>

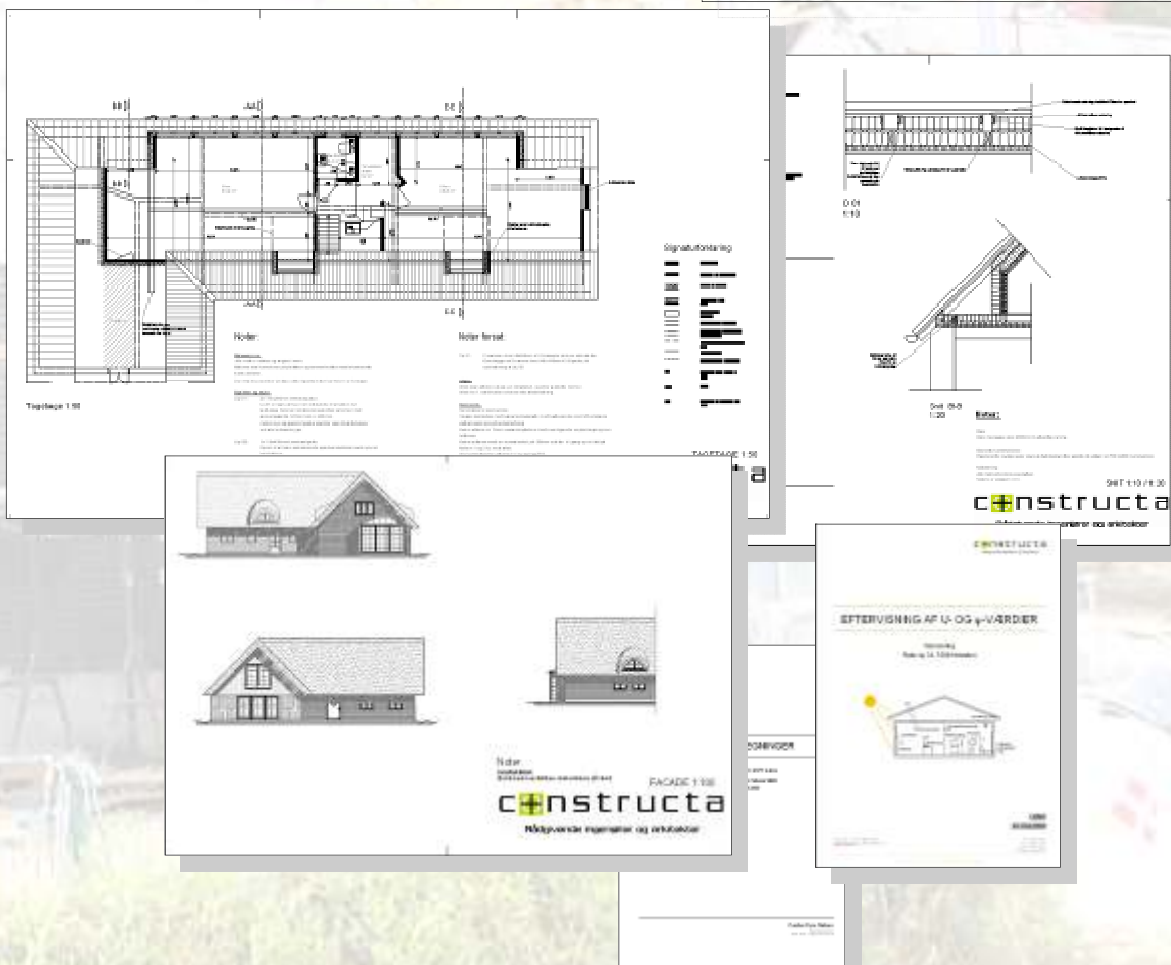
Alle priser er inkl. moms

# Eksempel - Renovering

Renovering af eksisterende ejendom. Overetage er etableret med to stuer og et badeværelse. Konstruktionsløsningerne er lavet i sammenhold med de eksisterende løsninger, så der er så at husets stabilitet er bibeholdt.

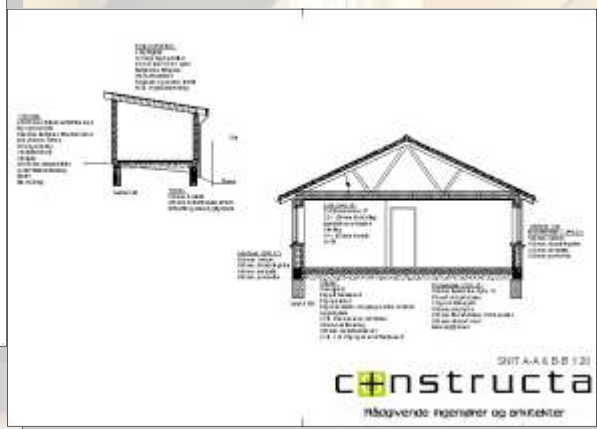
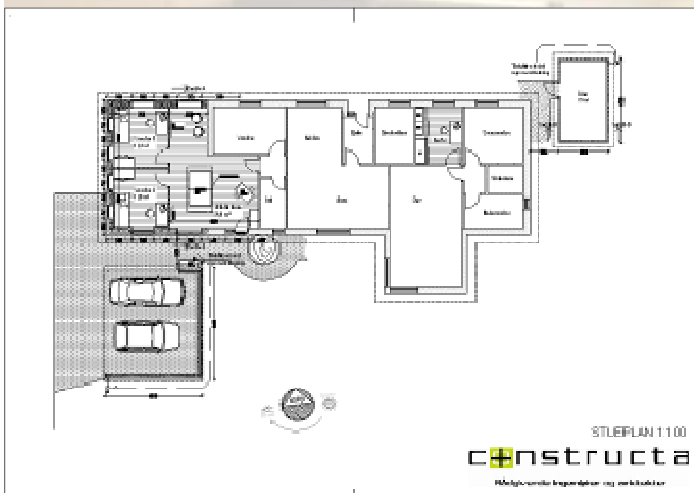
<b>Priseksempel:</b>	
Entreprieesum:	820.000 kr
Skitsering:	9.700 kr
Udv. myndighedssæt:	49.500 kr
Udbud - hovedentreprise:	28.000 kr
Byggeopstart:	21.000 kr
<u>Byggemøde:</u>	<u>88.300 kr</u>
<b>I alt :</b>	<b><u>196.500 kr</u></b>

Alle priser er inkl. moms



# Eksempel - Tilbygning

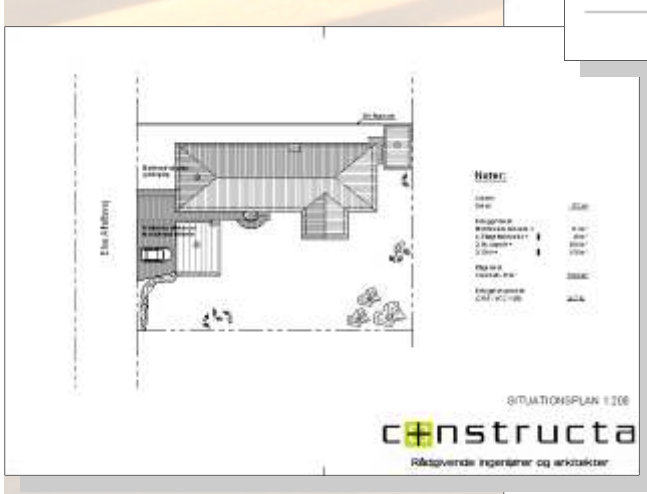
48m<sup>2</sup> tilbygning til eksisterende 90ér enfamiliehus. Den eksisterende carport inddrages til to værelser samt et aktivitetsrum. Udover dette bygges ny udhus bag huset, samt en ny åben carport ved siden af boligen.



**Priseksempel:**

Entrepresesum:	620.000 kr
Skitsering:	9.700 kr.
Udv. myndighedssæt:	28.500 kr
Udbud - hovedentreprise:	19.000 kr
Byggeopstart:	7.000 kr
Byggemøde:	45.300 kr
I alt :	<u>109.500 kr</u>

Alle priser er inkl. moms





Er det pengene værd, det er jo ikke ligefrem gratis!

Hvis man kan selv, er der spild af penge!

Hvis ikke, er det alle pengene værd, og lidt til.

Med professionel rådgivning og gennemførelse, er det ikke kun banken og kommende købere der værdisætter huset højt. Også den daglige brugsværdi, komfort og rummets anvendelse bliver bare bedre—basta!



## Bjerringbro

Tangevej 22  
8850 Bjerringbro  
Tlf.: 8668 4855  
Fax.: 8668 4255

Mail: [post@constructa.dk](mailto:post@constructa.dk)



## Silkeborg

Hagemannsvej 24  
8600 Silkeborg  
Tlf.: 8681 7060  
Fax.: 8681 7065

Web: [www.constructa.dk](http://www.constructa.dk)

