

HVORDAN ER DEN PERFEKTE BOLIG?

Går du/I med drømmen om at bygge/renovere parcelhus, villa eller sommerhus?

ZENI arkitekter kan hjælpe dig med at realisere drømmen!



"Vi har kun positive ord at sige om vores samarbejde. ZENI var utrolig lydhøre, fleksible og havde en rigtig god evne til at forstå vores ønsker og behov. Vi har fået vores drømmehus!"

Lene Vinholt
Goldbækparken, Kolding

ZENI arkitekter

NY BOLIG?

Hvis du overvejer at bygge parcelhus, villa eller sommerhus eller måske drømmer om at bygge om, kan du her læse hvorledes ZENI arkitekter a/s vil kunne hjælpe dig med at få din drøm gjort til virkelighed.

En byggesag gennemløber normalt flere faser, **programmering – skitsering – myndighedsgodkendelse – projektering – prisindhentning – udførelse**, før dine visioner er omsat til det færdige resultat. Du kan frit vælge at bruge ZENI arkitekter i en eller flere af disse faser.

Hver fase afsluttes med at du, som bygherre, godkender det materiale vi som rådgiver har udarbejdet, og før vi arbejder videre med den næste fase.

Hvis du vælger ZENI arkitekter som din arkitekturrådgiver, vil vi på dine vegne sikre at dine drømme omsættes til et færdigt resultat, til en pris du kan løfte, til den tid der er aftalt og i den kvalitet som du er stillet i udsigt.

I denne folder kan du læse hvad de forskellige faser indeholder og hvorledes du som bygherre vil blive inddraget i processen hvis du vælger ZENI arkitekter som din arkitekt rådgiver.



“Hvis du vælger ZENI arkitekter som din arkitekturrådgiver, vil vi på dine vegne sikre at dine drømme omsættes til et færdigt resultat...”



Dobbelthus på Tækkerløkke i Aabenraa - Tildelt Aabenraa Kommunes arkitekturpris 2005

NYE RAMMER?

PROGRAMMERING

Inden vi går i gang med at skitsere er det meget vigtigt, at vi har en klar fornemmelse af hvilke ønsker og behov du som bygherre har – og ikke mindst hvad det færdige resultat må koste og hvornår du forventer at byggeriet skal stå færdigt.

Dette har afgørende betydning for det videre arbejde således, at vi både med hensyn til pris, tid og kvalitet rammer det du har drømt om.

Møde:

Vi forestiller os at vi afholder et møde hvor du fortæller om hvilke tanker du har gjort dig, hvilke rum du ønsker og hvilke økonomiske rammer du har.

På baggrund af mødet udarbejder vi et referat af hvad der er blevet aftalt.

Honorar:

På baggrund af mødet kan vi afgive et faseopdelt tilbud på vores honorar.

Det første møde er selvfølgelig uforpligtende for begge parter.

SKITSEFORSLAG

På baggrund af programmeringsmødet udarbejder ZENI arkitekter et skitseforslag, hvor der tages højde for hvad gældende Bygningsreglement og Lokalplan anviser.

Skitseforslaget viser den arkitektoniske ide, som vi har udarbejdet på baggrund af programmeringsmødet, med henblik på at opfylde dine ønsker og behov.

Skitseforslaget omfatter en situationsplan som viser husets placering på grunden samt orientering i forhold til omgivelserne, plan- og facadetegninger, snit med forslag til foreløbige konstruktioner og ideer til materialevalg.

Alt efter ønsker og behov kan der udarbejdes visualiseringer som viser huset og eventuelt udsnit af interiør. I denne fase kan I ændre og ønske indtil vi er så tæt på jeres drøm som muligt.

Tid: 3-4 uger afhængig af forløbet.

NYE RAMMER?

“På baggrund af mødet kan vi afgive et faseopdelt tilbud på vores honorar. Det første møde er selvfølgelig uforpligtende for begge parter.”



Villa, Goldbækparken i Kolding - Nomineret til Kolding Kommunes arkitekturpris 2012

PROJEKTERING

Når du har godkendt skitseforslaget udføres der i samarbejde med dig et projekt som grundlag for prisindhentning og udførelse.

Projektet detaljeres i denne fase vedrørende konstruktioner, materialer, mål, miljø, energi, myndighedskrav m.v. alt dog under hensyntagen til de overordnede økonomiske rammer.

Det er således at jo mere detaljeret og præcist projektmateriale er, des mere sikker er du som bygherre på at arbejdet bliver udført præcist som du ønsker. Du skal dog være opmærksom på at du hermed investerer lidt mere rådgivertid for at opnå denne sikkerhed.

Du skal være opmærksom at der i denne fase skal ingeniørbistand til i forbindelse med statiske beregninger samt energirammeberegninger mm.. Vi tager os gerne af koordineringen af ingeniør bistanden.

Tid: 2-6 uger.

MYNDIGHEDSBEHANDLING

Det kan være tidskrævende at opnå byggetilladelse derfor er det vigtigt at søge byggetilladelse inden projekteringen er helt afsluttet.

Bygningsmyndigheden forholder sig til Bygningsreglementet og gældende lokalplaner. Grundlæggende forholder man sig til bebyggelsesprocent, placering på grunden, materialer, flugtveje, brand, energi, mv..

Generelt kan man sige at jo bedre projektmateriale jo hurtigere sagsbehandling.

Tid: Meget forskelligt fra kommune til kommune.

NYE RAMMER?



“Det er således at jo mere detaljeret og præcist projektmateriale er, des mere sikker er du som bygherre på at arbejdet bliver udført præcist som du ønsker.”



Villa, Vejen



ZENI arkitekter

PRISINDHENTNING OG UDFØRELSE

Der kan anbefales følgende 2 udbudsformer:

Hovedentreprise

Ved hovedentreprise er der et byggefirma/bygmester som står for hele byggeriet og styrer alle håndværkere med hensyn til koordinering og tidsplan, det vil sige at du som bygherre kun indgår aftale med ét firma. Arkitektens rolle ved en hovedentreprise er at indhente tilbud, gerne fra flere hovedentreprenører, kontraktsskrivning samt at føre tilsyn med at byggeriet udføres i henhold til projektet, samt selvfølgelig at holde øje med at tidsplanen overholdes.

Fagentreprise

Udførelse af byggeriet opdeles i en række fagentrepriser (murer, tømrer, vvs, el, maler m.v.) som der indhentes tilbud på – fx kan man bede flere håndværkere om tilbud på hver fagentreprise så der er konkurrence på prisen. Arkitektens rolle vil ved fagentreprise omfatte afholdelse af licitation, byggeledelse, herunder styring af håndværkerne i henhold til tidsplanen, udførelse af fagtilsyn m.v.

Økonomisk er der ikke den store forskel på hoved- og fagentreprise. Generelt vil håndværkerudgifterne ved fagentreprise være lidt lavere en ved hovedentreprise, men arkitektudgifterne vil tilsvarende være lidt højere ved fagentreprise.

Kvalitetsmæssigt er det vores vurdering at der ikke er forskel på om byggearbejdet udføres i hoved- eller fagentreprise. I den enkelte situation vil vi rådgive omkring det bedste valg i den konkrete sag.

Vores honorar vil typisk ligge i niveauet 5 – 10 % af håndværkerudgifterne, excl. ingeniør bistand, alt afhængig af omfanget af vore ydelser.

Det kan måske lyde som et højt honorar men vore erfaringer har vist at det er en god investering når man ser på byggeriets samlede økonomi og det færdige resultat som vil være et hus som er designet præcist som du har ønsket det.

Vi vil gøre vores yderste for at gøre jeres livs investering til en rigtig god oplevelse i alle faser både før, under og efter byggeriet.

NYE RAMMER?



Villa, Vejen

“Vi vil gøre vores yderste for at gøre jeres livs investering til en rigtig god oplevelse i alle faser både før, under og efter byggeriet.”



ZENI arkitekter

ZENI arkitekter

ZENI arkitekter har en bred faglig erfaring og kompetence indenfor nybyggeri, renovering, overordnet strukturel planlægning, og byplanlægning – fra program og ideudvikling til fagtilsyn og byggeledelse.

Tegnestuen er placeret i Aabenraa, og vores faste medarbejderstab er et højt engageret og veluddannet team, der består af arkitekter, bygningskonstruktører og indretningsarkitekter.

Vi holder os opdateret med de nyeste tendenser ved at deltage i studieture i ind- og udland og gennem fagligt relevante kurser og deltagelse i konkurrencer.

Hver opgave har sin egen unikke udformning. Vi finder, at den arkitektoniske indsats altid har samme omdrejningspunkt – at møde opgaven med empati og lydhørhed. Helt afgørende for opgavens løsning fra analyse til færdigt projekt er det tætte samarbejde med bygherre og bruger.

KONTAKT

Adresse:

ZENI arkitekter
Rådhusgade 6
6200 Aabenraa

Telefon:

74 62 03 69

mail:

tes@zeni.dk

web:

www.zeni.dk