



## **Beskrivelse af arkitektens rolle og opgørelse over honorar**

### **De 3 faser fra skitseprojekt og byggetilladelse til realisering af projekt**

01.01.2020

**STOCK35**  
Tom Mose Petersen ark maa  
Stockholmsgade 35, DK – 2100 København Ø

T. +45 35 38 77 00  
M. +45 21 28 13 14  
E. tmp.stock35@mail.dk

Det kan altid betale sig at få et godt råd, inden en byggesag påbegyndes – det være sig en ombygning af et eksisterende hus, et nyt køkken eller et helt nyt hus.

Rådgivning omfatter ikke kun den gode ide – den omfatter også et ansvar for at den gode ide bliver ført ud i livet – indenfor aftalte tid, budget og kvalitet.

Vi rådgiver fra skitseprojekt til det færdige hus og sørger under hele processen for såvel myndighedsbehandling, udbud, fagtilsyn og færdigmelding.

*De 3 faser - fra skitseprojekt og byggetilladelse til realisering af projekt* – er en beskrivelse af arkitektens rolle og en opgørelse over honorar.

Her gives et overblik over hvilke beslutninger der skal tages og hvilke myndigheder og fagfolk der skal entreses med før drømmen kan realiseres.

Kontakt STOCK35 - det kan godt betale sig

Hilsen

Tom Mose Petersen arkitekt maa

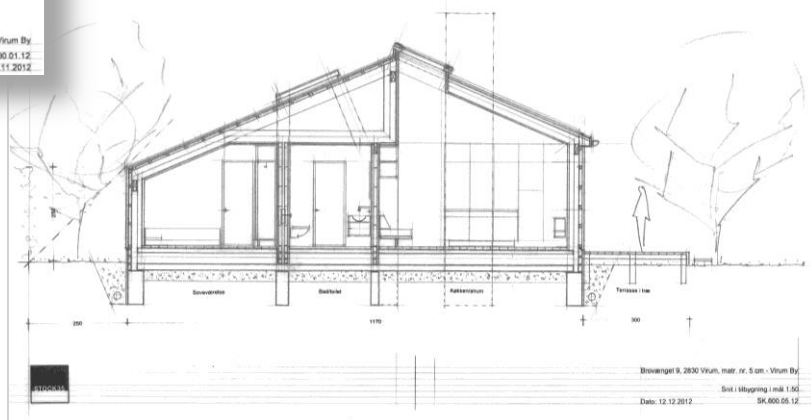
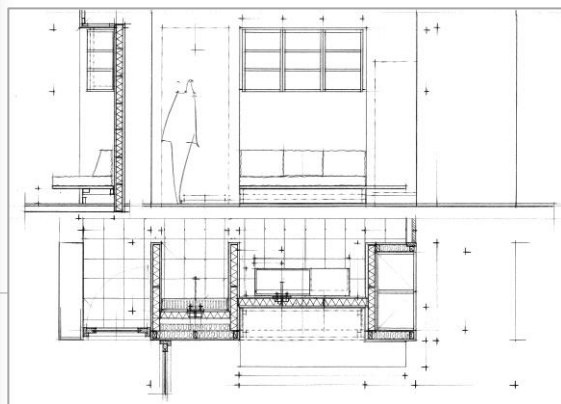
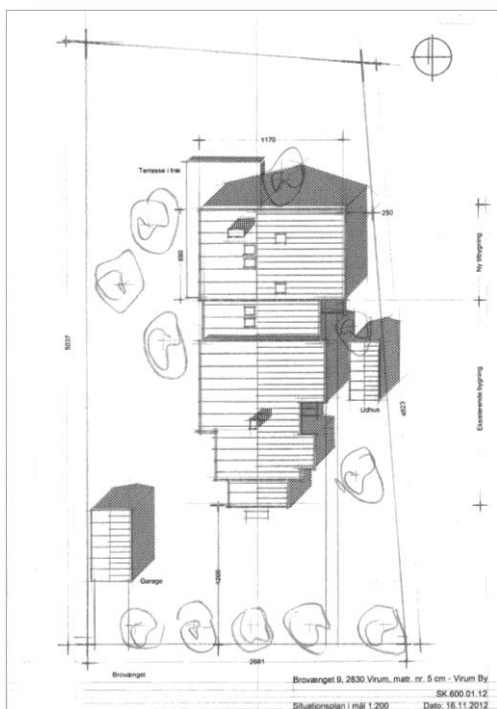
**STOCK35**

Tom Mose Petersen ark maa  
Stockholmsgade 35, DK – 2100 København Ø

T. +45 35 38 77 00  
M. +45 21 28 13 14  
E. tmp.stock35@mail.dk

## Vejledende opgørelse over honorar for arkitekt-ydelser i forbindelse med ombygning eller reovering af bolig.

**Fase 1:** Generelt omfatter arkitektens ydelser i første fase udarbejdelse af tegningsmateriale og beskrivelse til myndigheder. Kravene til det materiale, der indgår i en byggetilladelse, er opstillet af den enkelte kommune. Dette materiale omfatter ofte et målfast skitseprojekt i mål 1:100 og et repræsentativt snit i mål 1:50. Det kan være relevant at supplere materialet med en skitsemodel af ombygning/tilbygning i mål 1:100.



Dertil kommer en beskrivelse af påtænkte arbejder. Man kan med andre ord sige, at ydelsen i denne fase er direkte bundet til de krav, som myndighederne stiller til bygherre i forbindelse med en byggesag og udstedelse af byggetilladelse.

### STOCK35

Tom Mose Petersen ark maa  
Stockholmsgade 35, DK – 2100 København Ø

T. +45 35 38 77 00  
M. +45 21 28 13 14  
E. tmp.stock35@mail.dk

Bygherres krav og ønsker 'koordineres' med krav i lokalplaner og bygningsreglementet.

Bygherre skal ud over arkitektens ydelser påregne kontakt til ingeniør for udarbejdelse af fornødne statiske beregninger og energiberegninger.

Ved tilbygninger kan der af kommunen stilles krav til undersøgelse af jordbundforholdene.



### Fase 1 – Byggeandragende til myndighed

Udarbejdelse af skitseprojekt i mål 1:100:

- Optegnelse af plan, snit og facader

Beskrivelse af ombygning – byggeandragende

- Dialog med myndighed/kommune, udarbejdelse af eventuel dispensationsansøgning, materiale til nabohøring, kontakt til landmåler mv.

Møder:

- Første møde afholdes uden honorar – herefter faktureres udgifter til transport

Tryk af tegninger og beskrivelse mv. - afregnes særskilt

Hvis der udarbejdes digital eller analog model afregnes denne efter aftale særskilt

---

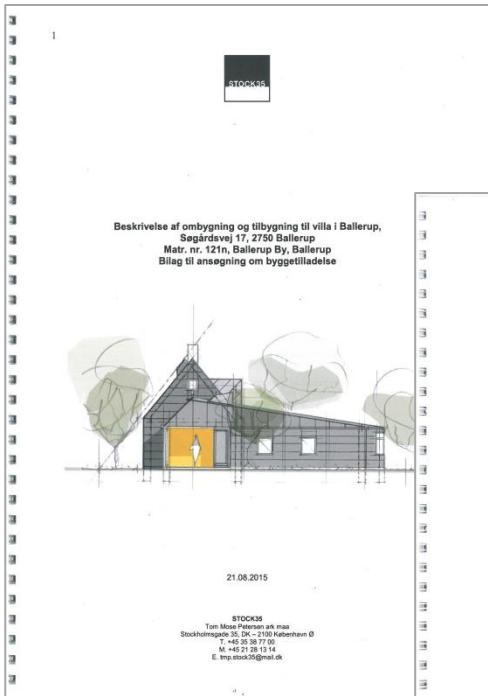
**Fastpris – eksklusiv moms:**

**37.500,00**

#### STOCK35

Tom Mose Petersen ark maa  
Stockholmsgade 35, DK – 2100 København Ø

T. +45 35 38 77 00  
M. +45 21 28 13 14  
E. tmp.stock35@mail.dk



**Bilagsmateriale fra ingeniørfirmaet KART**

Varmerammeberegning  
Redegørelse for den statiske dokumentation

**kart** RÅDGIVENDE  
INGENIØRER

Korsbølledund 6, 2670 Greve · Tlf: +45 50 22 62 22 · CVR: 33502672 · e-mail: mail@kart-td.dk · web: www.kart-td.dk

gladsaxe.dk

**Byggesagsafdelingen**  
Gladsaxe Kommune  
Adresse: Århus Høvej 2, 2860 Søborg  
Telefon: 35 37 59 05  
E-mail: byggesag@gladsaxe.dk

27. januar 2015

**STOCKS**  
att. Tom Mose Petersen  
Stockholmegade 35  
2100 København Ø

**Byggetilladelse/lovliggørelse**

Matr. nr.: 10 kp Gladsaxe  
Adresse: Stubmarken 19  
Sagsnr.: B2014/D0866

**Byggetilladelse**

Byggesagsafdelingen har behandlet din ansøgning.

Vi har behandlet ansøgningen efter Bygningsreglement 2010 (BR-10 kap 1 og 2) og lokalplan 65 og giver tilladelse til opførelse af

22 m<sup>2</sup> tilbygning  
57 m<sup>2</sup> påbygning

Tilbagebliven forudsætter, at arbejdet bliver udført i overensstemmelse med dine oplysninger og på følgende betingelser:

**Før du påbegynder arbejdet skal du**

- melde byggearbejdet begyndt via e-mail til [byggesag@gladsaxe.dk](mailto:byggesag@gladsaxe.dk)

**Under arbejdet udføres skal du**

- sikre, at arbejdet forbliver med ændring af vand- og afløbsinstallationer udføres i overensstemmelse med DS 432 og DS 439. Samt at det udføres af en autoriseret mester.

**Når arbejdet er udført skal du**

- sikre dig at samtlige betingelser i byggetilladelsen er opfyldt og melde byggearbejdet færdigt via e-mail til [byggesag@gladsaxe.dk](mailto:byggesag@gladsaxe.dk).
- vedhæfte en erklæring, hvor du skrives under på, at bygningen er opført i overensstemmelse med bygelovens og bygningsreglementets bestemmelser jvf. BR-10 Bilag Ø, vedlagt den fornødne dokumentation vedrørende tekniske forhold.

www.bygningsreglementet.dk

**Fase 2:** I denne fase udarbejdes grundlag for indhentning af pris på den samlede byggesag – en såkaldt byggesagsbeskrivelse. Denne byggesagsbeskrivelse indeholder bl.a. de krav, som bygherre og myndigheder må have til såvel byggearbejdets forløb som resultat.

**Tømmerarbejde**

**Materialer**

Rockwool Flexi A-Batts – kl. 37

Grøtspær – 160 x 366 mm, limtræ GL32c

Spær – 45 x 295 mm, konstruktionstræ, styrkesortering C18

Udveksling ved kvist – 45 x 295 mm, konstruktionstræ, styrkesortering C18

Rem – 100 x 200 mm, konstruktionstræ, styrkesortering C18

Skunkstolpe 45 x 150 mm af konstruktionstræ, styrkesortering C18

Søjle – 90 x 295 mm (90 x 102,5 mm), limtræ GL32c

BMF-vinkler og vintrækbånd

Gulvstrøer – konstruktionstræ, styrkesortering T1, 47 x 50 mm

Dampspærre af 0,15 mm polyethylenfolie

Underpap som Divoroll Top, Duko – kl. middelhøj

Tagløgter – styrkesortering og mærkning C18, 38 x 73 mm

Løgter – styrkesortering og mærkning C18, 100 x 100 mm

Fyretærsplanker 50 x 100 mm, konstruktionstræ, styrkesortering C 18

Brædder for underlag 25 x 100 mm brædder af fyrtræ, 6 sortering

Brædder for udhæng – hævende 25 x 60 mm

Gipsplader 12,5 mm., pladebredde 900 mm og til bad/toilet 12,5 mm som Gyproc GRIE 13

Krydsfinerplader 22 mm

Nedløb og halvrudd tagrende i zink/stål

Døre og vinduer som Rational som træ-alu, med hvidmalede karme og rammer - efter aftale og fremvisning/godkendelse af bygherre

Ovenlys som fra Velux

Fyretærs plankgulv, Hvidpimterede med 2 lag mal lak - efter fremvisning/godkendelse af bygherre

Vingeteglsten, blådampet nuanceret vingeteglsten som RT 820 Højslev Lille Dansk format - efter fremvisning/godkendelse af bygherre

**Tilbudsliste**

Følgende punkter bedes udspecificeret i de afgivne tilbud:

Byggeplads	kr.
	kr.
	kr.
<b>I alt:</b>	kr.

Tømmerarbejde	kr.
Tag – nedtagning af eksisterende tag	kr.
Tag – haneblindsparfag og kviste	kr.
Undertag for tag med vingeteglsten	kr.
Tagbæklædning – med vingeteglsten	kr.
Inddækninger, tagrende og nedløb	kr.
Ventilation – for tag med teglsten	kr.
Løfter og lysninger	kr.
Gulve på 1. sal	kr.
Gulv i stueplan	kr.
Skillevægge og lofter	kr.
Bad og toilet på 1. sal	kr.
Vinduer og døre	kr.
Søjle ved indgang	kr.
Installationskerner	kr.
<b>I alt:</b>	kr.

**STOCKS**  
Tom Mose Petersen ark maa  
Stockholmegade 35, DK – 2100 København Ø

T. +45 35 38 77 00  
M. +45 21 28 13 14  
E. tmp.stock35@mail.dk

Endelig kommer afholdelse af udbudsrunde og valg af håndværkere. Er der i denne fase behov for en udarbejdelse af til eksempel oversigt over valgte vinduer og døre, udarbejdelse af detaljeret plan for køkken og badeværelse, aftales der med bygherre en særlig pris for dette.

Køkken til Wædersvej 8

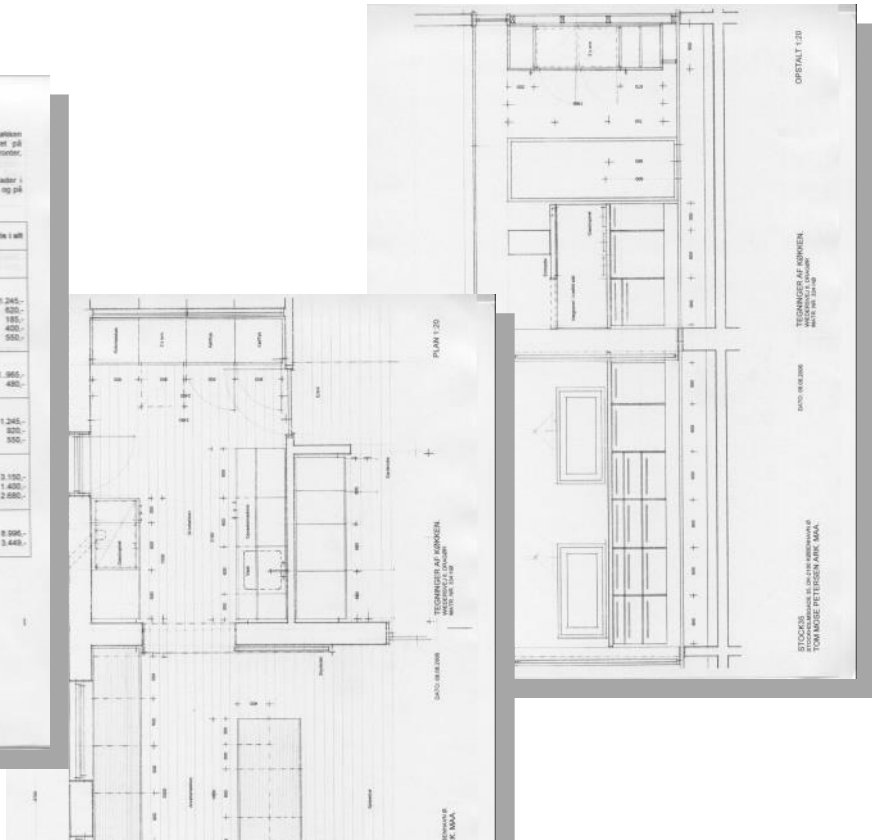
Vedtagne tegninger omfatter forslag til køkken - niveau grovkøkken som arealforøgelse. Det vedtagne prisoverblik er baseret på køkken fra Ikea, af typen Pottarn og med tilgængelige skuffetruer, hvide hjulene af typen Abstrakt.

Der er i prisoverblikket ikke medtaget priser på vælbordplader i grovkøkken (og væsk) og bordplader af træ i arretter køkken og på den mobile køkkenskab.

Rev. 2006.08.07

SKA	Støbtør, kode	Stk. pris	Pris i alt
<b>Grovkøkken:</b>			
Underkøbe ved væsk			
1 stk. B 800 - H 700/900 - D 800, med skuffe og 2 tråkurve	FA 128 - Abstrakt/hvid		1.245,-
1 stk. B 800 - H 700/900 - D 800, til væsk	FA 127 - Abstrakt/hvid		520,-
1 stk. B 800 - H 700/900 - D 800, til opvaskemaskine	FA 127 - kun stel		185,-
1 stk. for til opvaskemaskine (S/A 7)	Abstrakt/hvid		400,-
1 stk. B 300 - H 700/800 - D 800, med 2 hylder	FA 100 - Abstrakt/hvid		550,-
Ovenkøbe ved væsk			
3 stk. B 800 - H 700 - D 400, med 2 hylder	FA 303 - Abstrakt/hvid	855,-	1.965,-
1 stk. B 300 - H 700 - D 400, med 2 hylder	FA 300 - Abstrakt/hvid		490,-
Underkøbe ved kogeplader			
1 stk. B 800 - H 700/900 - D 800, med skuffe og 2 tråkurve	FA 128 - Abstrakt/hvid		1.245,-
1 stk. B 800 - H 700/900 - D 800, med 2 tråkurve	FA 132 - Abstrakt/hvid		500,-
1 stk. B 300 - H 700/800 - D 800, med 2 hylder	FA 100 - Abstrakt/hvid		550,-
Hænkøbe ved oven og kølffrys			
2 stk. B 800 - H 1850/2100 - D 800, til kølffrys	FA 701 - Abstrakt/hvid		1.575,-
1 stk. B 800 - H 1850/2100 - D 800, til oven og mikrobølge	FA 718 - Abstrakt/hvid		1.400,-
1 stk. B 800 - H 1850/2100 - D 800, med udførselsåbning	FA 515 - Abstrakt/hvid		2.880,-
Hælkøkken			
3 stk. CBU 821, kølffrys		455.355,10 - hvid	3.996,-
1 stk. CBU COO, oven		300.947,90 - rustfrit stål	3.449,-

STOCK35  
Stockholmsgade 35, DK-2100 København Ø  
T +45 35 38 77 00  
M +45 21 28 13 14  
P +45 35 38 79 73  
E tomose.ark@stock35.dk



Væsk: Blanco Claron 500-IF, 580 x 510 i rustfrit stål - med mikrobunt. Pris inkl. moms 5.698

Dropnet: Smeg PX140, Linea - 400 x 1000 med gaskogeplader. Pris inkl. moms 10.525

Emfang i bordplade Witt W120GL. Pris inkl. moms 14.344

Blandingsbatteri til køkkenvask: Vola KV6. Pris inkl. moms 5.200

Evoline Powerport m. topdæksel i børstet stål - hul Ø 102. Pris inkl. moms 2.199

Dertil kommer:

- Installation af vand afb. gas og udførelse for emfang
- Bordplade med rustfrit stål - hvid væsk, dropnet og emfang integreres
- Bordplade i stål
- Mål: 1900 x 1900, tykkelse 25 mm. Bordpladen har glat omkøb

Brovænget 9, 2930 Virum - matr. nr. 5 cm, Virum By  
Køkkene med: dropnet, emfang, væsk og pop-up afkøleflader  
SK-600-31-12  
Dato: 23.09.2013

**STOCK35**  
Tom Mose Petersen ark maa  
Stockholmsgade 35, DK - 2100 København Ø

T. +45 35 38 77 00  
M. +45 21 28 13 14  
E. tmp.stock35@mail.dk

## Fase 2 – Byggesagsbeskrivelse:

- Byggesagsbeskrivelse af valgte projekt. Beskrivelsen kan danne grundlag for indhentning af priser. 20.750,00
- Tilretning af tegningsmateriale – i mål 1:100 - efter valg af materialer og indhentning priser mv. 6.500,00
- Fremsendelse af materiale til håndværkere, samt møder med disse. 1.500,00
- Udarbejdelse af særlige/nødvendige detaljer – mål 1:10 eller 1:5. Afhængig af ombygningens kompleksitet og krav stillet af kommune i afgivne byggetilladelse, udarbejdes fornødne detaljer som forudsætning for håndværkerens prissætning og eventuelle ingeniørberegninger.
- Valg af håndværkere – vurdering af tilbud. 7.500,00
- Tryk af tegninger og beskrivelse mv. - *afregnes særskilt* -

---

### I alt – eksklusiv moms

**36.250,00**

**Fase 3:** I denne fase udarbejdes/aftales fornødne detaljer med bygherre og håndværkere. Denne fase kan indeholde anbefalinger og valg af konkrete materialer, forevist af håndværkere.

Byggesagen afsluttes med en afleveringsforretning, hvor bygherre og håndværkere godkender det endelige resultat, og sidste rate af aftalte honorar udbetales.

## Fase 3 – tilsyn med byggesag og aflevering:

- Møde/r i forbindelse med byggestart – udarbejdelse af aftale med valgte håndværkere. Efter nærmere aftale med bygherre – men sættes til: 3.500,00
- Tilsyn – møder på byggepladsen under byggeperioden. Efter aftale med bygherre - men der anbefales et møde pr. en/to uger. En 6 måneders ombygningsperiode kan anslås til ca. 10-12 møder. *Udgifter til transport faktureres særskilt.* 13.250,00
- Afleveringsforretning – afslutning af byggesag. Færdigmelding af byggesag til myndighed. 8.500,00

---

### I alt – eksklusiv moms

**25.250,00**

Samlet pris eksklusiv moms 99.000,00

Moms 25 % 22.312,50

---

### Samlet honorar inklusiv moms:

**123.750,00**

#### STOCK35

Tom Mose Petersen ark maa  
Stockholmsgade 35, DK – 2100 København Ø

T. +45 35 38 77 00  
M. +45 21 28 13 14  
E. tmp.stock35@mail.dk

## **Forudsætninger for opstillede overslag over arkitekthonorar**

Som angivet indeholder dette notat vejledende priser for arkitektydelser i forbindelse med en mindre ombygning og renovering af en eksisterende bolig.

De angivne honoraroverslag indeholder ikke udgifter til transport, udgifter til tryk og forsendelse og er angivet eksklusiv moms.

Det forudsættes at der foreligger et gældende tegningssæt – er dette ikke tilfældet, skal der påregnes tillæg for opmåling.

Generelt anbefales det, at bygherre i forbindelse med mindre ombygninger af egen bolig indhenter et samlet tilbud fra minimum 3 entreprenører/bygmestre, hvoraf en vælges ved udbud og en samlet pris og at denne således står for den samlede byggesag.

Vælger bygherre at gå ud i fagentreprise – anbefales det, at der aftales et øget antal møder for tilsyn og til koordinering af byggesag.

De i denne vejledning angivne overslag af arkitekthonorar gælder byggesager hvor der er indgået aftale for den samlede byggesag - det vil sige alle 3 faser.

Med mindre andet er aftalt må udarbejdede tegningsmateriale og beskrivelser ikke anvendes til indhentning af tilbud og realisering af byggeri – med mindre der er indgået en aftale om betaling for alle de 3 beskrevne faser.

### **Bemærk - tillæg:**

***I en byggesag skal påregnes honorar til landmåler og ingeniør. Dertil kommer at der som følge af BR18, skal forventes et tillæg dokumentation for forhold angående statik og brand – priser angivet som vejledende eksklusiv moms:***

- ***Fase 1 – påregn tillæg for angivelse af klasse for brand og statik i forbindelse med andragende – kr. 5.000,-***
- ***Fase 2 – udarbejdelse af dokumentation for statik og varmetab – kr. 15.000,-***
- ***Fase 3 – afsætning af tilbygning/nyt hus af landmåler – kr. 10.000,-***

***Ved nybyggeri skal der derudover forventes udgifter til en byggeskadesforsikring og jordbundundersøgelse, samt landmåler til dokumentation for korrekt placering og dimensionering af hus i forbindelse med færdigmelding.***

### **STOCK35**

Tom Mose Petersen ark maa  
Stockholmsgade 35, DK – 2100 København Ø

T. +45 35 38 77 00  
M. +45 21 28 13 14  
E. tmp.stock35@mail.dk