WHITEPAPER

5 TING I SKAL VÆRE OPMÆRKSOM PÅ, NÅR I **BYGGER ET SOMMERHUS**

UNDGÅ DYRE FEJL OG FORSINKELSER!





VI DYKKER BLANDT ANDET NED I:

- Hvordan I undgår uforudsete omkostninger og budgetoverskridelser
- Hvilke juridiske krav og byggetilladelser I skal have styr på
- Hvordan I sikrer, at sommerhuset passer til jeres behov

AALBORG ARKITEKTTEAM

KÆRE BOLIGDRØMMER

Hvis du siddermed tanken:

“Vi drømmer om et sommerhus
– men vi ved ikke, hvor vi skal starte”

– så er du bestemt ikke alene.

Mit navn er **Frants Kostending**, og jeg er **stifter og bygningskonstruktør hos Aalborg Arkitektteam**. Vi har hjulpet mange familier godt i gang med deres sommerhusdrømme. Vi ved, at der er mange valg at træffe – og mange regler at navigere i.

Derfor har jeg skrevet denne guide – for at give dig ro, retning og realistiske forventninger fra start.

Du får her vores bud på de 5 vigtigste områder, du skal være særligt opmærksom på, når du overvejer et sommerhus. Samtidig får du et indblik i, hvordan vi griber processen an – så du ikke behøver at stå alene med alle beslutningerne.



Frants Kostending
Stifter og bygningskonstruktør
Aalborg Arkitektteam



1. BEHOV OG FUNKTIONER

HVORDAN SIKRER I, AT HUSET PASSER TIL JERES BEHOV?

Mange kommer til os med én sætning: *" Vi drømmer om at bygge et sommerhus"*

Men hvad det betyder i praksis er meget individuelt.

- Skal det nye sommerhus bruges som et fristed for familien, et socialt samlingssted med plads til gæster - eller måske en helårsbolig på sigt?
- Har I behov for fleksibilitet - fx mulighed for udvide, udleje eller ændre indretningen efter årstiderne?
- Har I særlige ønsker til materialer, udsigt, indeklima eller forbindelse mellem inde- og uderum?

TIP: START MED AT OPDELE JERES BEHOV I:

- **Must-haves**
  Prioriter først de funktioner, der er absolut nødvendige (fx 3 værelser og et bad).
- **Nice-to-haves**
  Derefter de elementer, I drømmer om (fx en alkove, lækrog på terrassen eller ovenlys). Det er de elementer, der vil gøre huset til netop jeres hjem.

Vi hjælper jer med at skabe et sommerhus, der ikke bare "er et sommerhus", men reelt er jeres andet hjem.

2. STIL OG MATERIALER



HVORDAN SIKRER I, AT SOMMERHUSET FÅR DET RIGTIGE UDGANGSPUNKT?

Når man bygger et nyt sommerhus, handler det ikke kun om kvadratmeter - men også om at skabe et sted, der passer naturligt ind i landskabet og udstråler ro og hygge.

Det klassiske dilemma lyder ofte:
"Skal sommerhuset falde naturligt ind i området - eller må det gerne skille sig ud?

Der findes ikke ét rigtigt svar. Nogle vælger et klassisk sommerhus i sortmalet træ, mens andre går med et mere moderne udtryk med fx. store glaspartier og materialer som metal.

- **Ren træ** er et populært valg, fordi det partinerer smukt over tid.
- **Kombination** af træ, glas og metal giver et mere naturligt look.

Tænk også over orienteringen:

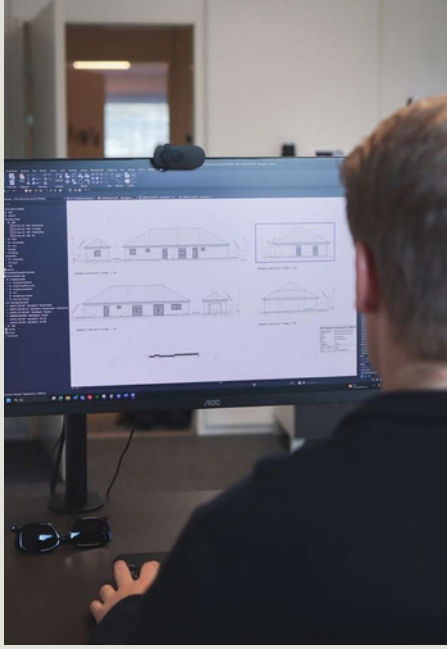
- Hvordan vender huset i forhold til solen, udsigten og privatliv?
- Understreger materialerne følselsen af at være tæt på natur?

TIP

Gå en tur i området og læg mærke til, hvad der fungerer – og hvad der ikke gør.

Det giver ofte klarhed over jeres egne præferencer.





3. PLACERING OG REGLER

HVILKE JURIDISKE KRAV OG TILLADELSER ER VIGTIGE AT OVERHOLDE?

Mange undervurderer, hvor vigtigt det er at få styr på de tekniske og juridiske krav **først i processen**. Det er afgørende for, om du overhovedet må bygge – og hvordan.

Her er de vigtigste forhold, du bør kende:

Lokalplaner og kommuneplanrammer

En lokalplan fastsætter, hvad du må bygge og hvordan – fx højder, materialer og bebyggelsesprocent. Hvis der ikke findes en lokalplan, gælder kommuneplanrammer, som typisk har lignende krav.

Bygnings-reglementet

Alle byggerier i Danmark skal følge bygningsreglementet. Det indeholder tekniske krav som fx hvor tæt på skel du må bygge, hvor meget du må isolere – og hvordan du opfylder energikrav.

Tinglysninger, servitutter og byggelinjer

Din grund kan have servitutter, der begrænser, hvad du må ændre.
En byggelinje kan også forhindre dig i at bygge tæt på vejen.

Zonestatus (by/landzone)

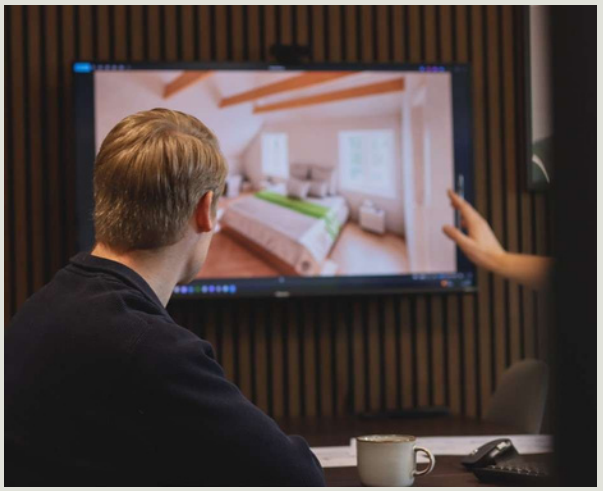
Hvis huset ligger i en landzone, kræver det ofte særlig tilladelse at bygge – og nogle gange en egentlig planmæssig forespørgsel hos kommunen.

Har du ikke helt styr på reglerne, risikerer du at få afslag på byggetilladelsen eller skulle ændre projektet – og det koster både tid og penge.

Her kan det være en fordel at få hjælp til et myndighedsprojekt som sikrer, at alle krav bliver dokumenteret – så du får en tilladelse, der holder hele vejen til byggepladsen.

HVAD ER ET MYNDIGHEDSPROJEKT?

Et myndighedsprojekt er det materiale, du skal indsende til kommunen for at få en byggetilladelse, som redegør for at projektet overholder gældende regler og krav.





4. TIDSPLAN

HVOR LANG TID TAGER DET EGENTLIG?

Mange tror, det “bare” handler om selve byggeriet – men faktisk er det alt det, der sker inden, der har størst betydning for, om forløbet bliver gnidningsfrit og forløber efter tidsplanen.

Her ses et typisk forløb fra idé til færdigt byggeri:

Fase	Tidsramme	Indhold
1. **Skitseprojekt**	1 - 2 måneder	Idé, behov, tegninger, møder
2. **Myndighedsprojekt**	3 måneder	Byggetilladelse, ansøgninger
3. **Udbud**	3 måneder	Håndværkertilbud og kontrakter
4. **Byggeri**	5 - 8 måneder	Selve opførelsen

Der er især tre fejl, vi ofte ser:

- Tegningsmaterialet er ikke ordentligt gennemarbejdet
- Budgettet bliver sat for lavt fra starten
- Tidsplanen er for optimistisk

Vores bedste råd er derfor: **giv jer selv lidt ekstra luft** - både økonomisk og tidsmæssigt.

Det giver ro i maven undervejs og gør det langt lettere at håndtere de små (og uundgåelige) overraskelser, der altid opstår i et byggeprojekt.



5. ØKONOMI

UNDGÅ UFORUDSETE OMKOSTNINGER OG BUDGETOVERSKRIDELSER

Et sommerhus er en investering – og det er helt naturligt at spørge:
"Hvad kommer det til at koste os?"

Som tommelfingerregel siger vi:
16.000 – 24.000 kr./m² for et almindeligt sommerhus.



Det kan være svært at vide, hvad man egentlig får for pengene i et byggeprojekt – og hvor man måske skal holde lidt igen. Derfor giver det rigtig god mening at lægge en plan tidligt i forløbet.

Det kan for eksempel handle om:

- at få udarbejdet et foreløbigt budgetoverslag baseret på jeres ønsker
- at gennemgå til- og fravalg, så I prioriterer rigtigt fra begyndelsen
- at få sparring omkring, hvor pengene gør størst gavn – både funktionelt og æstetisk

Hos Aalborg Arkitektteam lægger vi vægt på at skabe dette overblik sammen med jer tidligt i processen. En gennemtænkt plan fra starten gør det langt nemmere at holde budgettet – og træffe beslutninger med ro i maven.

TAK FORDI DU VILLE LÆSE MED

Jeg håber, du er blevet lidt klogere på, hvad det indebærer at bygge et sommerhus– og måske har fået mod på at tage første skridt. I behøver ikke have styr på alt fra start – det er netop derfor, vi er her: for at skabe overblik, tryghed og hjælpe jer til at træffe beslutninger, der passer til jeres behov.

Et godt sted at begynde er med et gratis og uforpligtende møde hos os, hvor vi kan tale om jeres idéer, afklare mulighederne og give jer ærlig sparring på, hvad der giver mening i jeres situation.

Skal I have noget klar inden første møde?

Nej - overhovedet ikke.

I behøver ikke have skitser, billeder eller nogen svar parat. Det første møde handler netop om at få overblik.

Men hvis I gerne vil forberede jer lidt, kan det være en god idé at:

- **Samle billeder** af andre sommerhuse og løsninger, I kan lide
- Tegne en **grov plantegning** – den behøver hverken være målfast eller pæn
- Lave en liste med jeres **funktionelle behov og drømmeønsker**

I forpligter jer ikke til noget – men I kommer et stort skridt tættere på at tage hul på projektet på en tryg og struktureret måde, når I tager et møde med os.



Jeg vil meget gerne høre om jeres tanker og idéer, når I er klar til det.

Book et gratis møde på www.arkitektteam.dk

Eller ring på 71 90 73 96

Frants Kostending
Stifter og bygningskonstruktør
Aalborg Arkitekteam