



fasering nieuwbouw

0.0 contract

- 0.1 Studiohelder is lid van de Ordre des Architectes onder nr: 078198 en verzekerd bij de MAF (Mutuelles des Architectes Français)

1.0 voorfase

- 1.1 verkennend onderzoek van:
 - 1.1.1 fysieke terreingesteldheid als grondsoort, hoogteligging, heersende windrichting, lokaal klimaat, hellingsgraad, uitzicht in relatie tot oriëntatie, geluidsbelasting en nadere terreingerelateerde bijzonderheden
 - 1.1.2 regelgeving en administratieve bepalingen op de omgeving en een onderhoud met de lokale bestuurder(s)
 - 1.1.3 de lokale bouwmarkt op kwaliteit aannemers, soort, aantal en spreiding

2.0 ontwerpfase

- 2.1 voorontwerp
 - 2.1.1 inventarisatie van de bouwwensen
 - 2.1.2 een programma van eisen (pve) opgesteld en geleverd door opdrachtgever, of in gezamenlijk overleg
 - 2.1.3 het maken van een schetsontwerp en ruimtelijke studies voor interieur en exterieur en presentaties op basis van functies en gegevens uit het verkennend onderzoek en het pve
 - 2.1.4 het maken van een schetsmaquette van het voorontwerp
- 2.2 definitief ontwerp
 - 2.2.1 het verfijnen van het voorontwerp naar een definitief ontwerp
 - 2.2.2 uitwerken van het definitief ontwerp in situatie, massaplan, aanzichten, perspectieven, plattegronden en doorsneden
 - 2.2.3 eerste budgetbepaling en raming bouwkosten

2.5 interieurontwerp (optioneel)

3.0 voorbereidingsfase

3.1 aanvraag bouwvergunning

- 3.1.1 inschakelen van een ingenieursbureau voor een bouwfysische analyse en afgifte van een attest als onderdeel van de bouwaanvraag
- 3.1.2 inschakelen van een landmeter of géomètre voor het leveren van een gedetailleerde kaart van het bouwterrein
- 3.1.3 Het maken van een situatieplan, kadasterplan, massaplan, geveltekeningen, doorsnede terrein en gebouw(en), omschrijving bouwplan, terreinfoto's en een compositietekening
- 3.1.4 aanvraagprocedure riolering en begeleiding

3.2 bestekfase

- 3.2.1 het maken van een bestek en bestektekeningen en een staat van hoeveelheden
- 3.2.2 inschakelen van een ingenieursbureau voor een bodemonderzoek voor de bepaling type fundering

3.3 aanbesteding

- 3.3.1 uitnodigen van aannemers voor het doen van een prijsopgave op basis van bestek, bestektekeningen en hoeveelheden
- 3.3.2 het maken van een keuze uit de verschillende aannemers op basis van prijs en kwaliteit
- 3.3.3 het maken van een definitieve begroting
- 3.3.4 eventuele aanvullende prijsonderhandelingen en/of bezuinigingen om begroting sluitend te krijgen

4.0 uitvoeringfase

4.1 het maken van uitvoeringstekeningen en technische details

- 4.1.1 opstellen van een planning

4.2 directievoering

- 4.2.1 het organiseren van bouwvergaderingen voor toezicht op uitvoering en planning, aantal en duur afhankelijk van schaal project
- 4.2.2 het bewaken van de begroting
- 4.2.3 het communiceren met de opdrachtgever middels verslagen van de vergaderingen, vorderingen en overleg indien nodig
- 4.2.4 een test op de kierdichting en warmteweerstand door ingenieursbureau (zie 3.1.1)
- 4.2.5 een vooroplevering en een definitieve oplevering



5.0 contract en honorarium

de hoogte van het honorarium ligt tussen de 10 en 13% van de aanneemsom de overige kosten voor drukwerk, administratie zijn hierin verwerkt, niet opgenomen zijn :

- de reiskosten à € 0,40/km HT *1)
- architectenverzekering 5,55 % van de bouwkosten
- de kosten van de ingenieursbureaus en de géomètre zie paragraaf 3.1.1, 3.1.2 en 4.2.4

*1) HT = ex TVA van 20%