

Trin 3: Find grunden



I dette kapitel ser vi nærmere på overvejelserne omkring køb af selve grunden til byggeriet. Her skal du blandt andet sikre dig, at drømmehuset må bygges ifølge kommunens lokalplaner, og at jordbunden på grunden overhovedet gør det muligt at bygge.

INDLEDENDE OVERVEJELSER

De aktuelle udstykninger i kommunen er afgørende for, hvor du kan bygge. Når du undersøger de forskellige grunde, er der en lang række spørgsmål, der skal afklares:

- Må huset placeres, som du ønsker det?
- Hvordan ligger verdenshjørnerne i forhold til den måde, du ønsker huset placeret?
- Ligger grunden godt i forhold til f.eks. solen og de omkringliggende grunde?
- Kan huset placeres, så solen står rigtigt i forhold til en terrasse?
- Kan naboerne kigge ind i stuen eller ind på terrassen?
- Hvordan er udsigten nu, og hvordan vil udsigten være i fremtiden?
- Er der træer i nabohaven, og vil disse vokse sig store og skygge uhensigtsmæssigt meget?
- Er naboarealerne udlagt som friareal eller til andre boligformål?
- Hvor højt eller lavt ligger grunden?
- Risikerer du, at grunden og huset kommer til at stå under vand på grund af skybrud?
- Kan du risikere, at der løber vand ind på grunden fra højere beliggende nabogrunde?
- Hvordan skal huset placeres i forhold til stikvejen?



- Hvordan skal carport eller garage placeres i forhold til vejen og adgangspartiet til huset?
- Hvordan er trafikken i området på forskellige tidspunkter af døgnet samt til hverdag og i weekenderne?
- Kan dine børn færdes frit, eller er der f.eks. store befærdede veje, der gør området uegnet til småbørn og leg?

ET PAR ORD OM PLACERING

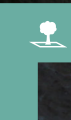
Den tid, det tager at finde ud af, hvor huset skal ligge på grunden, er givet godt ud. Når først byggeriet er i gang, er der ingen vej tilbage.

Det er lidt af en kunst at placere huset, så det er i harmoni med solens rytme. Et nabohus kan i bogstaveligste forstand være som en sky for solen, ligesom nabohusets højde kan gøre det til et "vagt-tårn", der gør privatlivet til noget meget lidt privat.

HUSETS HØJDE

Kommunen har sjældent helt præcise regler for byggekoten (bygge-højden) og giver et pænt spillerum. Husk, at dette også gælder for de kommende naboer. At forestille sig, hvordan et nabohus kommer til at ligge, kan være svært, men prøv alligevel.

Nok siger lovene noget om parcelhuses højde, men ingen kan vide sig helt sikker. Nogle bygger desværre på tværs af regler. Det kan medføre længerevarende klager og retssager. Faktisk kan sagen ende med, at huset får lov til at stå, og den generede får måske i bedste fald erstatning. Få evt. en landinspektør til at udstede en attest om byggelinjen, så du er sikker på, at huset ligger rigtigt.



HVORNÅR BEBYGGES NABOGRUNDENE?

Du skal samtidig undersøge, om salget af de øvrige grunde er gået hurtigt eller langsomt. Det er ikke rart at se på ubebyggede grunde, der henligger med affald og ukrudt. Det kan tage glæden fuldstændig fra dit eget køb. Det er derfor vigtigt, at du henvender dig til kommunen eller de personer, der udstykker grundene, og får afklaret, om de øvrige grunde kan forventes at blive bebyggede indenfor overskuelig tid.

TAL MED ANDRE

Hvis andre allerede har bygget hus i det område, du selv ønsker at bo i, er det en god idé at kontakte dem og høre, hvad de har at fortælle. Er der f.eks. særlige områder, du skal være opmærksom på, som de andre glemte? En god snak med ens potentielle naboer giver muligheden for at lære af deres eventuelle fejl og derved spare sig selv for unødigt besvær.

LOKALPLANEN – BYGGERIETS RETTESNOR

Inden køberen binder sig til et byggefirma og danner sig endelige billeder af drømmehuset, er det en god idé at tage en eventuel lokalplan i ed. Lokalplanen er kommunens klare regler for lokalområdet. Den beskriver omfanget, udformningen og placeringen af bebyggelserne og en række regler for udstykninger og anvendelse af ubebyggede arealer.



Lokalplanen sætter med andre ord rammerne for, hvordan huset kan ligge, hvor stort det må være, samt hvordan det og nabohusene må se ud i forhold til højde, taghældning, materialer m.m. Kommunens teknikere besvarer gerne spørgsmål. Her gælder det, at det er bedre at spørge én gang for meget end én gang for lidt.

ER DER EN LOKALPLAN?

Der bliver udarbejdet lokalplaner, når der etableres nye boligområder, højhuse, større etagebebyggelser, større erhvervsbebyggelser, bygninger til offentlige formål, omfartsveje m.m.

Men det betyder ikke, at der altid er udarbejdet en lokalplan for et givent område. Hvis du vil finde ud af, om der er vedtaget en lokalplan, kan du henvende dig til kommunen. Langt de fleste kommuner har lagt deres lokalplaner ud på internettet, så de kan findes på deres hjemmesider.

DEADLINE FOR FØRSTE SPADESTIK

Vær opmærksom på, at lokalplanen eller en servitut kan sætte en frist for, hvornår byggeriet skal være i gang. Ved kommunernes egne grundsalg sætter de ofte en tidsfrist for det første spadestik, typisk på et år. Er grunden fortsat en bar mark, når fristen er udløbet, kan kommunen kræve at få jorden tilbage.

DISCLAIMER

Nærværende bog er alene tænkt som generel information og vejledning. Bogen tager udgangspunkt i love, bekendtgørelser, praksis mv., som var kendt forud for redaktionens afslutning.

Danske BOLIGadvokater® fraskriver sig ethvert ansvar for direkte eller indirekte følgevirkninger, skader, skuffelser samt eventuelle tab, som skyldes forkert brug af nærværende bog, uanset om dette skyldes fejl eller uhensigtsmæssigheder i bogen.

Nærværende bog kan aldrig erstatte professionel rådgivning fra uafhængige rådgivere i den konkrete sag.

Redaktionen modtager gerne forslag til ændringer, forbedringer mv.

KOLOFON

Vi bygger hus - Håndbog til husbyggere
Af Jan Schøtt-Petersen og Lars Kaasgaard

1. udgave, 1. oplag - April 2016

Udgiver: Danske BOLIGadvokater
Design: +vonbülöw.co
Modelfoto: Colourbox.com

ISBN: 978-87-993261-0-5