

Trin 4: Design huset

Når der er overblik over grundkøbet, og til dels husets placering på grunden, kan den sikkert ret utålmodige familie gå over til noget meget mere spændende; selve designet af huset. I dette kapitel ser vi på nogle af de vigtige områder, du skal tage stilling til, samt på flere vigtige dokumenter.



ET HUS TAGER FORM

Tiden er inde til at forme huset. Hvordan skal grundplanen være? Skal det have kælder og 1. sal? Hvordan ligger det nu bedst på grunden? Mange sværger til det gode lys i stue, køkken og alrum. Altså skal de ligge mod syd og vest; andre rum som badeværelser og bryggers bør ligge mod de mørkere verdenshjørner.

SAMMENLIGN MED LOKALPLANEN

Lokalplanen giver svar på, om ønskerne kan opfyldes i den virkelige verden. Bygherren må underkaste sig krav om, at gulvet lægges i en bestemt højde, en såkaldt kote, og at huset og sekundærbebyggelser skal have en bestemt afstand til vej, nabo, skov og strand.

MATERIALER SKAL VÆLGES I DETALJER

Som bygherre venter nu et omfattende planlægningsarbejde, når det gælder materialer. Hvert hovedvalg rummer let 10-15 undervalg, og der må tages stilling til hver enkelt detalje om form, farve og kvalitet. En liste over materialer kan næsten ikke blive for detaljeret og skal også spænde over køkkenopstilling, elementtyper, hårde hvidevarer, badeværelsesudstyr, udtag til ind- og udvendig belysning samt tv-, el- og telefonstik.



Her er en liste over nogle af de emner, der må indgå i overvejelserne:

- Fuldmuret hus versus elementbyggeri (fordele, ulemper, prisforhøjelse på byggeriet).
- Materialer til facader og tagsten (tegl, træ, puds, tagtegl, beton, farver).
- Mørteltype og -farve.
- Tagkonstruktion (valmede gavle, murede gavle, indvendig tagkonstruktion, fladt loft, loft til kip).
- Vinduer og yderdøre (lavenergiruder, overfladebehandling og farve, vinduesprofiler, topstyrede rammer, træ- eller aluprofiler).
- Ventilation (loft- og murventilation, varmegenindvinding eller lignende).
- Gulvbelægning (fliser, trægulv, polerede betongulve, tæpper).
- Varme (gulvvarme, radiatorer, sol- eller jordvarme).
- Tagrender og nedløb (zink, kobber, plast, galvaniserede, synlige eller ikke synlige).

FIND INSPIRATION

Byggefirmaer beder ofte en køber om at besøge et byggemarked for at studere mulighederne. Et prøvhus, eller måske ligefrem et hus magen til det købte, er også værd at besøge. Det helt ideelle er at få en snak med beboerne i det beslægtede hus og høre om deres erfaringer.

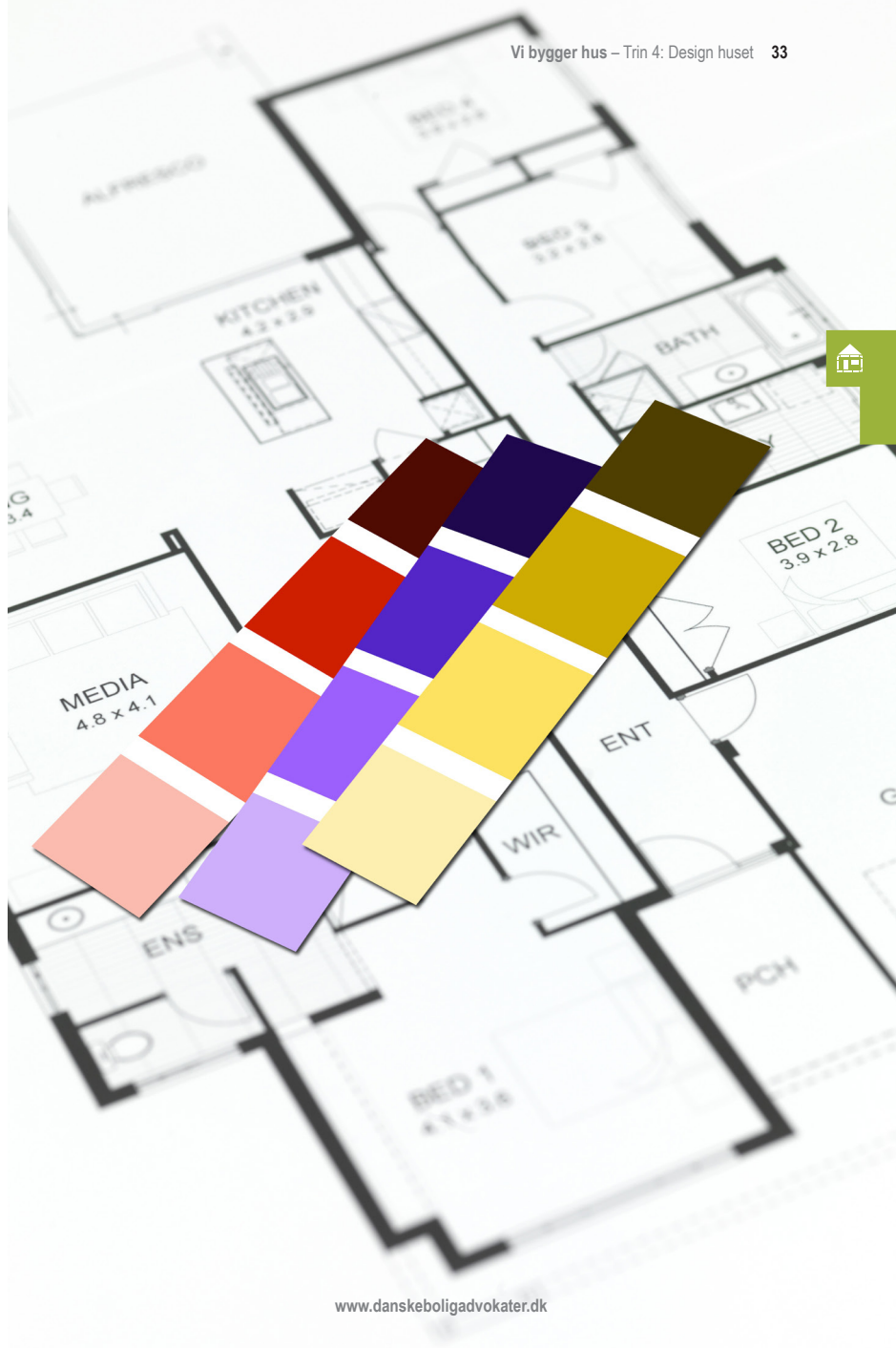


Hos leverandører af køkken- og baderumsindretning vil du som regel kunne få oversigter og tredimensionelle tegninger af det ønskede inventar. Du kan spare dig selv for mange ærgrelser ved at søge klar besked om, hvad materialerne koster, så priserne indsættes i en detaljeret materialeoversigt.

MANGE DOKUMENTER

I designfasen indgår en mængde vigtige dokumenter:

- Lokalplanen for området.
- Tingbogsattesten, der fortæller, hvad der er tinglyst på ejendommen, både af panthæftelser og som tinglyste servitutter.
- Eventuelt en genpart af de tinglyste servitutter.
- Byggetilladelsen.
- Matrikelkortet.
- Ejendomsdatarapport. Skemaet er nøglen til nogle vigtige oplysninger om ejendommen, såsom eventuelle lån eller garantier hos kommunen, aktuelle bygge- og miljøsager, vandforsyning og afløbsforhold m.m.
- Vedtægter for en eventuel grundejerforening.
- Eventuel fjernvarmekontrakt.
- Genpart af vurderingsskemaet fra den seneste offentlige vurdering, så man får indblik i ejendomsskatten.
- Købsaftalen og entreprisekontrakten (hvis de er udarbejdet på dette tidspunkt).



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 u hensigtsmæssigheder 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