



Af Martin Andersen

DET RIGTIGE GRUNDKØB KAN SPARE SOMMERHUSEJEREN FOR DYRE OVERRASKELSER

Drømmen om et nyt sommerhus begynder ofte med en attraktiv grund tæt på vandet eller skoven. Men under overfladen kan der gemme sig udgifter og begrænsninger, som det er værd at vide inden grunden købes.

Hos EBK HUSE oplever marketingdirektør Dorte Keinicke, at mange købere fokuserer på beliggenhed og udsigt, men der er mange tekniske forhold, der kan få stor betydning for økonomien.

"Det ville være ærgerligt, hvis man får købt en grund, og der skal pælefunderes, og det koster 400.000 kroner ekstra, eller man finder ud af, at man ikke må bygge den type hus, man havde forestillet sig," siger Dorte Keinicke.

Særligt købere af ældre sommerhusgrunde bliver ofte overraskede over, hvor mange regler og undersøgelser der følger med et nyt byggeri. Det gælder både dem, der køber en grund med et gammelt hus, og dem, der overtager familiens gamle sommerhus med planer om nedrivning.

Lokale regler kan ændre hele projektet

Selv om bygningsreglementet sætter de overordnede rammer, kan lokalplaner, byggelinjer og servitutter stille langt mere detaljerede krav.

Der kan være begrænsninger på taghældning, materialevalg, farver eller størrelsen på huset. Nogle steder er ensidig taghældning eksempelvis ikke tilladt, og det er jo vigtigt hvis køberen ønsker netop den arkitektur.

"Der er virkelig mange ting, man skal være opmærksom på. Derfor giver det god mening at få rådgivning tidligt i processen," siger Dorte Keinicke.

Hos EBK HUSE gennemgår rådgiverne blandt andet lokalplaner, byggelinjer og adgangsforhold med kunden.

"Vi tager altid med ud og kigger på grunden og vurderer, hvad der kan bygges, og hvad der kan få betydning for økonomien.

Det giver kunden et langt bedre overblik fra starten. Det gælder også før købsaftalen er underskrevet," siger hun.

Jorden under huset kan ændre budgettet

En af de største usikkerheder ligger ofte skjult under jorden. Jordbundsforholdene afgør, om huset kan opføres med standardfundering, eller om der skal foretages ekstraforanstaltninger. Ifølge Dorte Keinicke er det særligt her, at køberne skal være opmærksomme.

"Vi anbefaler altid at køber tager forbehold for jordbundsundersøgelsen ifm. grundkøbet. Vi hjælper gerne med bestilling og beregning af denne," siger hun.

Undersøgelsen kan samtidig afsløre behov for ekstra regnvandsløsninger eller lign.

Samtidig spiller klimaet en større rolle end tidligere. Højt grundvand, skybrud og stormflod er blevet faste emner i planlægningen af nye sommerhuse.

Flere steder vælger boligejere derfor at hæve fundamentet eller etablere ekstra løsninger til regnvandshåndtering.

EBK HUSE arbejder derfor med økonomiske reserver allerede tidligt i forløbet.

"Vi går ind og vurderer de ting, man ikke umiddelbart kan se. Det kan være dårlig jord, specielle adgangsforhold eller manglende kloakering. Så sætter vi penge af i budgettet fra begyndelsen," siger Dorte Keinicke.

Gamle sommerhuse kræver grundig screening

Ved køb af ældre sommerhuse med planer om nedrivning opstår der ofte ekstra forhold, som mange ikke har tænkt over.

Før et gammelt hus kan rives ned, skal der foretages miljøscreening for blandt andet asbest, PCB og tungmetaller. Af-faldet skal håndteres efter særlige regler, og kommunen skal godkende nedrivningen.

Det kan få stor betydning for den samlede økonomi.

"Alle de ting forsøger vi at afdække så tidligt som muligt, så kunden har et realistisk billede af byggeprojektet og kender alle omkostninger fra starten," siger Dorte Keinicke.

Den rigtige placering af huset på grunden

En vigtig ting i forbindelse med det nye sommerhus er naturligvis også valg af hustype og placeringen af huset på grunden. Er der udsigt at tage højde for. Store træer der skal fældes for at solen kan nå terrassen. Og placeringen i forhold til verdenshjørner mv., så der opnås flest mulige solkroge dagen igennem. Denne rådgivning er mindst lige så vigtig som forholdene under jorden.

Det er netop dér, erfaringen kan gøre forskellen.

EBK HUSE har arbejdet med sommerhusbyggeri i hele Danmark gennem 50 år og tilbyder blandt andet et Gratis Grundtjek, hvor kommende sommerhusejere kan få vurderet grundens udfordringer, omkostninger og potentiale, før grunden købes.

"Så har kunden et samlet overblik over økonomien fra starten og noget konkret at tage med i banken," siger Dorte Keinicke.