



**Kolding
Kommune**
en del af trekantområdet

Vi designer livet

Til grundkøbere

Tips, gode råd og vejledning



Kære grundkøber

Stort tillykke med din nye grund. Vi håber du får bygget dit drømmehus og får skabt rammen for lige præcis det liv, du ønsker dig.

I denne folder har vi samlet tips, gode råd og vejledning, som kan hjælpe dig til at komme godt i gennem den første tid med din nye grund og den byggeproces du står overfor.

Indholdet i folderen tager udgangspunkt i de udfordringer, som vi – af erfaring – ved, at grundkøbere kan komme til at stå overfor, når underskriften er sat på købskontrakten.

Skulle du have spørgsmål, som du ikke kan finde svar på her, er du selvfølgelig velkommen til at kontakte mig på telefon 7979 1677.

God fornøjelse med byggeriet.

Venlig hilsen

Ditte i Køb og
Salgs-teamet



Sådan søger du en byggetilladelse

Når du skal søge om byggetilladelse skal du bruge Byg & Miljø:
www.bygogmiljoe.dk

Byg & Miljø er en hjemmeside, hvor borgere og virksomheder kan søge om byggetilladelse. Du kan søge på vegne af dig selv, men du kan også vælge at lade din rådgiver søge på dine vegne.

For at kunne indsende din ansøgning skal du bruge NemID.

Du er altid velkommen til at kontakte Byggesag, hvis du har spørgsmål. Byggesag kan træffes på tlf. 79791632.

Prisen for behandling af en byggesag afhænger af sagens type og kompleksitet, da prisen beregnes på baggrund af timeforbrug.

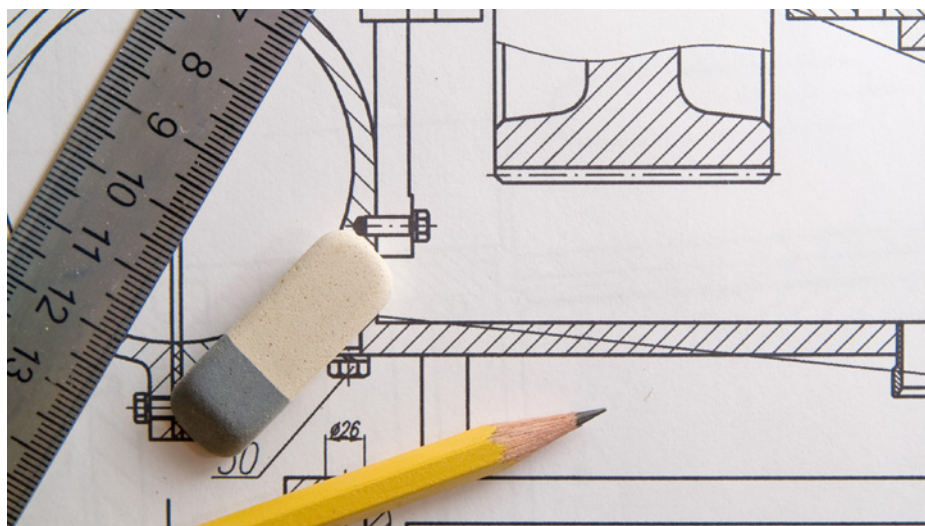
Du skal være opmærksom på, at overtagelsesdagen som udgangspunkt skal være indtrådt og købesummen betalt inden du kan søge om byggetilladelse. Vær opmærksom på, at det er muligt at rykke overtagelsesdagen frem til et tidligere tidspunkt hvis det ønskes.

Hvem er ansvarlig for, at byggeriet overholder loven?

Ifølge byggeloven, er det altid ejer, der er ansvarlig for, at byggeriet overholder byggelovgivningen. Det betyder, med andre ord, at det er dit ansvar, at alle bestemmelser i blandt andet bygningsreglementet og lokalplanen er overholdt.

Det er derfor en god idé at kontakte en rådgiver, når du søger om byggetilladelse og opfører dit hus.

Du skal være opmærksom på, at hvis du giver en rådgiver fuldmagt til din ansøgning om byggetilladelse, er det kun rådgiveren der får tilsendt byggetilladelsen med bilag.



Husk at foretage jordbundsundersøgelse

Vi anbefaler, at du får lavet en jordbundsundersøgelse på din grund, så du får det bedst mulige grundlag for at fundere dit nye hus.

Det er bedst først at foretage undersøgelsen når du har bestemt dig for, hvilket hus du ønsker at bygge og hvor det skal placeres på grunden.

Vær opmærksom på, at undersøgelsen skal foretages senest en måned efter overtagelsesdagen, hvis du på baggrund af undersøgelsen, skal kunne træde tilbage fra den indgåede handel.

Skelpæle

Hvis du ikke kan finde skelpælene på din grund kan du kontakte os og så vil vi sørge og betale for, at der bliver sat nye skelpæle.

Det er dog en betingelse at vi får besked herom senest 14 dage efter overtagelsesdagen.

Vær opmærksom på, at skelpæle og markeringspæle ikke er det samme.



Markeringspæl

Skelpæl



Hvis der opstår skader

Af og til kan der opstå skader på vejen, fortovet, kantsten, lygtepæle og postkasser med videre i forbindelse med, at der bygges i boligområdet.

Ved sådanne skader gælder de almindelige erstatningsretlige regler. Det vil sige,

at den der har forvoldt skaden kan blive erstatningsansvarlig – hvis det kan bevises hvem der har forvoldt skaden.

Man kan ikke regne med, at Kolding Kommune udbedrer sådanne skader.

Eksempel: En chauffør af en tung lastbil med byggematerialer, undlader at understøtte lastbilens støtteben med plader og asfaltbelægningen ødelægges. Her vil grundejerne typisk kunne rette deres erstatningskrav mod vognmanden.

Brug din egen grund som lagerplads

Hvis nabogrunden står tom, kan det være fristende at bruge den som lagerplads og arbejdsareal. Men også her gælder ejendomsretten, og den skal du huske at respektere.

Brug derfor din egen grund til at stille byggematerialer på. Så risikerer du heller

ikke, at tunge køretøjer laver skader på andres arealer.

Du må heller ikke bruge vejarealer eller fællesarealer til oplag af byggematerialer.

Hvorfor er reglerne sådan: Tunge køretøjer kan ødelægge jordbunden og skelpæle og naboen forhindres i at vedligeholde grunden m.v. Husk at det er grundejerforeningen dvs. dig selv der overtager fællesarealerne senere i den tilstand som de er i.

En byggegrund skal også passes

Inden byggeopstart bør du - for dine naboers skyld - holde din byggegrund i pæn stand.

Sørg f.eks. for at holde ukrudt nede så det ikke spreder sig til naboernes grunde.







Din nye indkørsel

Vi vil gerne passe på de bløde trafikanter og de legende børn på gaden. Derfor er der regler for, hvor bred din indkørsel må være.

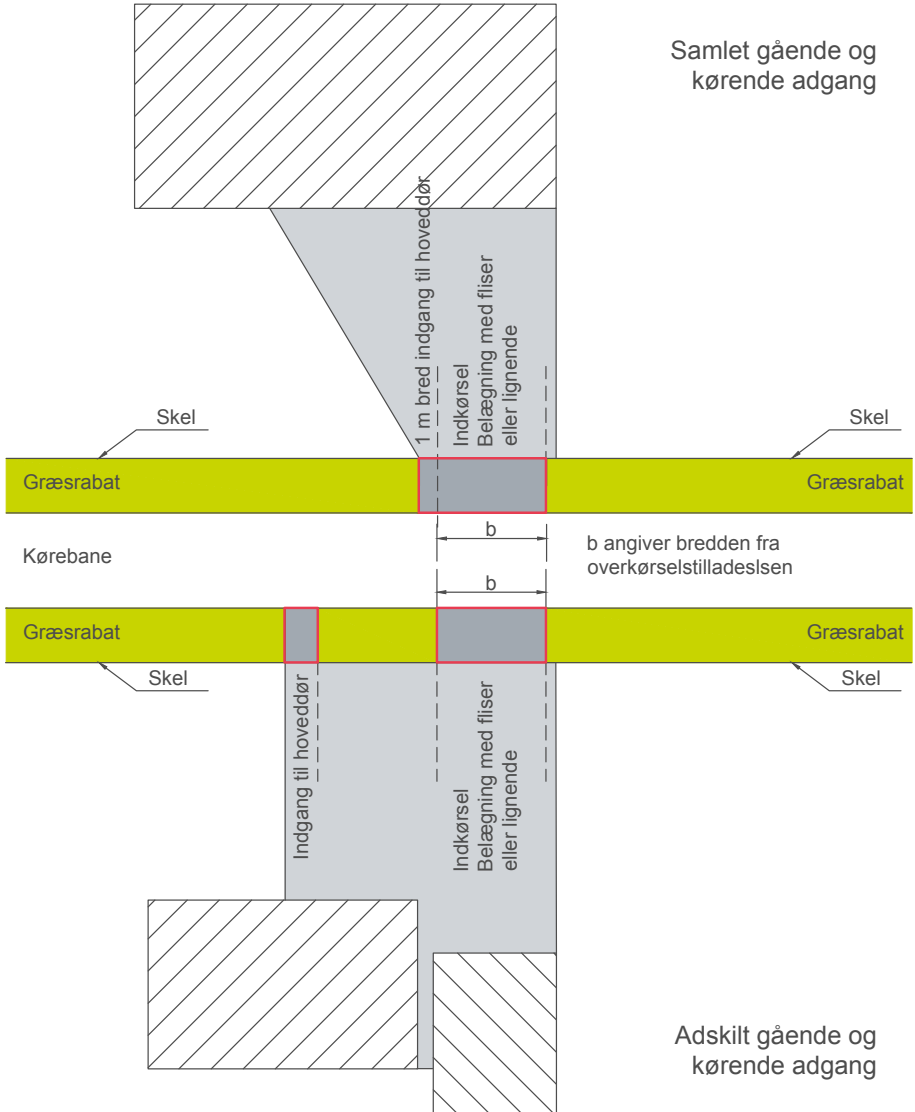
Når du får din byggetilladelse, får du samtidig tilladelse til at etablere en indkørsel fra vejen og indtil din grund – en såkaldt overkørselstilladelse.

I den kan du se, hvor bredt overkørselsarealet til din indkørsel må være. Den bredde skal du selvfølgelig holde dig inden for – ellers risikerer du i værste fald at skulle omlægge en del af din

indkørsel. På næste side kan du se et eksempel på hvordan din overkørsel må etableres. Overkørselsarealet er indrammet med rødt.

Under byggemodningen placerer vi rendestensbrønde, kabelskabe, træer og lygtepæle på den mest hensigtsmæssige måde. Men skulle det ske, at der står en lygtepæl eller andet lige der, hvor du vil have din indkørsel, skal du kontakte kommunen for at få det flyttet. Vær opmærksom på, at du selv skal betale for en evt. flytning.

Vær opmærksom på, at hvis din rådgiver har ansøgt om byggetilladelse på dine vegne er overkørselstilladelsen sendt til din rådgiver.



Terrænregulering

Inden du går i gang med dit byggeri skal du være opmærksom på, at der er regler for, hvor meget du må regulere jordoverfladen på din grund.

Det betyder, at du ikke frit må udjævne niveauforskelle ved enten at fjerne, tilføre eller flytte jord.

Det samme gælder når du skal anlægge din have.

Reglerne finder du i lokalplanen og evt. i din byggetilladelse.

Hvorfor er reglerne sådan: Fri terrænregulering kan medføre problemer med overfladevand, gener for nabogrunden m.v.

Hæk og hegn

Når du skal plante hæk mod vej, sti og fællesarealer skal du være opmærksom på regler i lokalplanen, f.eks. afstands-krav.

Ofte er der regler om, at hæk som plantes mod vej, sti og fællesarealer ikke må plantes direkte i skel. Modsat hæk mellem naboer som placeres i skel.



Din byggegrund ligger ud til privat fællesvej – hvad betyder det for dig?

Som grundejer skal du huske, at:

- vedligeholde vejen, herunder rendestensbrønde, lysmaster, kørebane, rabatarealer og fortove, ud for din ejendom.
- rydde fortove og veje for sne, ud for din ejendom, også selv om du ikke er hjemme.
- strø grus, sand eller lignende på fortove og veje, ud for din ejendom, også selv om du ikke er hjemme.
- at renholde fortove og veje blandt andet ved at fjerne ukrudt, feje og fjerne affald, ud for din ejendom.

Reglerne findes i privatvejslovens §§ 44, 80, 81 og 82.

Hvis reglerne i privatvejsloven ikke bliver fulgt og nogen kommer til skade risikerer du at blive erstatningsansvarlig. Dette gælder også selv om du er gået sammen med grundejerforeningen om vedligeholdelsen.

Grundejerforening

Ifølge lokalplanen skal grundejerne oprette en grundejerforening for området, – og alle grundejere er forpligtet til at være medlem.

Grundejerforeningen skal stå for drift og vedligeholdelse af veje og fællesarealer. For at der kan være økonomi til det, skal du som medlem betale kontingent til grundejerforeningen.

Vi betaler kontingent til grundejerforeningen for de grunde, der endnu ikke er solgt.

Grundejerforeningen stiftes, når vi eller grundejerne tager initiativ til det – og når byggemodningen er ved at være færdig. I lokalplanen står der hvornår grundejerforeningen senest skal være stiftet.

Hvor der ikke allerede er stiftet en grundejerforening, indkalder vi alle grundejere til et informationsmøde – hvor du blandt andet får oplysninger om hvordan stiftelsen skal foregå.

Hvorfor er reglerne sådan: Af hensyn til at få en hensigtsmæssig vedligeholdelse af veje og fællesarealer og for at sikre en ensartethed – og endelig for at bane vejen for godt naboskab.

K

Til grundkøbere **Tips, gode råd og vejledning**



Gratisrådgivning: Kommunikationsafdelingen, Kolding Kommune

By- og Udviklingsforvaltningen
Ejendom og Bolig
Telefon 7979 1677
kobogsalg@kolding.dk



**Kolding
Kommune**
en del af trekantområdet

Vi designer livet