

GÅR DU MED BOLIG- DRØMME?

Kom godt i gang med dit byggeprojekt

Med denne folder håber vi, at I føler jer godt informeret om byggesager. Vi ved, at det kan volde både kvaler og frustration, fordi reglerne er meget strikte, og begreberne kan være svære at forstå. Vi har prøvet at forklare her, hvad I som borgere skal være opmærksomme på, når I skal have lavet en byggesag.

Der er travlt i vores byggesagsafdeling på rådhuset i Dronninglund. Det skyldes ikke mindst, at vi får flere borgere og virksomheder – og at nogle af jer, der er her i forvejen, vil bygge til og udvide. Mit mål er helt klart, at vi skal tilbage på 1. pladsen igen som kommunen med Danmarks hurtigste byggesagsbehandling.

For at nå det er det vigtigt, at vi hjælper hinanden og taler sammen. Vores medarbejdere er her til at hjælpe dig og dine, og du kan altid ringe eller skrive til dem. Samtidig er det vigtigt, at byggesagen er korrekt udfyldt, når den kommer til os. Jeg håber, at denne folder kan gøre dig klogere på det.



God læsning – og lad os sammen arbejde for en endnu bedre kommune.

Mikael Klitgaard
Borgmester

Kom godt i gang

Med dit nye byggeprojekt

Drømmer du om at bygge nyt hus, en bredere carport eller en overdækket terrasse?

Uanset, hvilke byggedrømme du går med, er det vigtigt, at du forbereder dig godt, inden du starter boremaskinen. I denne brochure guider vi dig gennem byggeprocessen med gode råd og huskelister.

Inden du søger

Undersøg, hvad der gælder for din ejendom, og tjek, om du skal have flere tilladelser. Ofte kræves andre tilladelser end bare en byggetilladelse, f.eks. til spildevand og jordhåndtering.

Tag evt. en forhåndsdialog

Tal med vores byggesagsafdeling, hvis du har spørgsmål, inden du går i gang med processen.

Ansøg om tilladelse

Ansøgninger skal fremsendes gennem Byg og Miljø. Byg og Miljø guider dig igennem, hvad vi skal bruge for at behandle din ansøgning.

Vi modtager din sag

Sagen grovscreenses for eventuelle mangler.

Sagsbehandling

Vi behandler din sag, undersøger, om dit projekt kræver yderligere tilladelser, og har dialog med dig om eventuelle tilpasninger.

Tillykke – din byggetilladelse er klar

Din tilladelse er gældende i ét år. Det er derfor vigtigt, at du husker at meddele os, når du går i gang med dit byggeprojekt.

Færdigmelding

Du er nu færdig med dit byggeri. Du skal meddele os gennem Byg og Miljø, at du er færdig, samt indsende dokumentation iht. din tilladelse.

Ibrugtagningstilladelse

Når færdigmeldingen og dokumentationen er godkendt, modtager du en ibrugtagningstilladelse.

Tillykke! Din bygning står klar, og du kan tage din bygning i brug.



Undgå de typiske fejl

Tjekliste

Her er en liste over de typiske ting, som du skal have styr på, inden du sender ansøgningen om dit byggeprojekt. Det er ikke nødvendigvis alle punkterne, der er relevante for dit byggeprojekt. Det kan være en stor fordel at få hjælp fra en rådgiver.

- Lokalplaner
- Kommuneplaner
- Indplacering i brand- og konstruktionsklasse
- Varmeforsyning
- Spildevand og regnvand fra tage og overflader
- Jordbund og forurening
- Skelgrænser
- Tilslutning til forsyning
- Landzonetilladelse
- Placering af overkørsel
- Bebyggelsesprocent og beregningsregler
- Krav om byggeskadeforsikring ved ny bolig
- Fuldmagt fra ejer, enten digital eller som blanket
- Tinglysning
- Tjek evt. kommunens byggesagsarkiv for tegninger af grunden eller bygninger
- Identificer, om ejendommen ligger i byzone, landzone eller sommerhusområde



Lokalplanportalen



Kommuneplan



Tinglysning

Få hjælp fra en rådgiver

Der stilles store krav til de ansøgninger, kommunerne modtager. Derfor anbefales det, at du tager kontakt til en professionel rådgiver, som f.eks. kan være en arkitekt, konstruktør eller tømrermester. Det er dog ikke et krav, og du må gerne lave din ansøgning på egen hånd. Er dit byggeri indplaceret i brandklasse 2-4 eller konstruktionsklasse 2-4, er der krav om, at der skal bruges en certificeret rådgiver.



Et nyt byggeri kan virke voldsomt på omgivelserne. Derfor anbefaler vi, at du tidligt i processen taler med dine naboer om dine kommende byggeplaner. En god dialog fremmer det gode naboskab.

JERSLEV VVS ^{aps}

Aut. VVS-installatør Jan Karmisholt
Birkmosevej 295 & 299 - 9740 Jerslev J.
Mobil: 20 40 63 68
vvs@jerslev-vvs.dk - www.jerslev-vvs.dk

Ordforklaring

De tekniske begreber, der ikke altid er så nemme at forstå.

Byggeret

Byggeretten er en ret, du har til at opføre bygninger på din grund, såfremt bestemmelserne i bygningsreglementet om bebyggelsesprocent, størrelse, etageantal samt højde-, længde- og afstandsforhold overholdes.

Inden for 2,5 m fra skel må sekundær bebyggelse ikke være højere end 2,5 m, og den samlede længde i alle skel må ikke være mere end 12 m. Sekundær bebyggelse, dvs. garager, carporte, skure og lign., er bygninger, som ikke er integreret i den primære bebyggelse.

Helhedsvurdering

En helhedsvurdering er en vurdering, kommunen foretager, hvis en bygning ikke kan overholde byggeretten. Der tages højde for, hvordan bygningen i sin helhed fremstår i området, og hvad der er sædvanligt. Der tages også hensyn til naboerne, lysforhold, og hvordan det kan påvirke opholdsarealerne omkring. Hvis et projekt kræver en helhedsvurdering, kan det være nødvendigt at lave en høring af naboerne. Dette kaldes en partshøring.

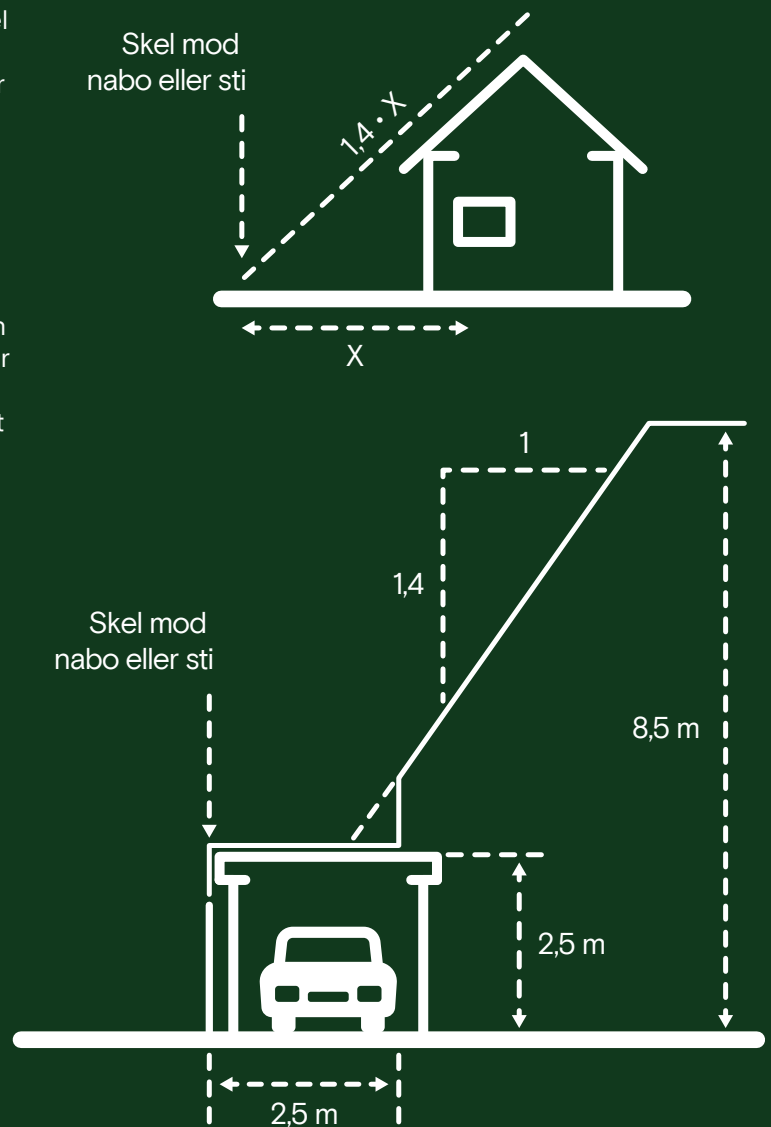
Brand- og konstruktionsklasse

Byggeriets konstruktionsklasse afhænger af tre ting: hvor kompleks konstruktionen er, hvor almindelig den er, og hvilke konsekvenser svigt i konstruktionen vil medføre. Brandklasser siger noget om den brandrisiko, der er forbundet med byggeri. Jo større risiko, des højere brandklasse. Garager, carporte, nye enfamiliehuse og tilbygninger dertil kan ofte holdes i brand- og konstruktionsklasse 1.

Læs mere herom på bygningsreglementet.dk

Det skrå højdegrænseplan

Det skrå højdegrænseplan er en udregning, der angiver den maksimale højde, et enfamiliehus må have alt efter afstanden til skel. En gavltrekannt medregnes ikke i det skrå højdegrænseplan.



Byggeskadeforsikring eller selvbyggererklæring

En byggeskadeforsikring er en forsikring, der gælder i 10 år, og som skal tegnes, hvis du får et professionelt firma til at bygge din nye bolig. Den dækker alvorlige byggeskader, som kan have betydning for bygningens levetid. Ønsker du selv at stå for hele byggeprocessen, hvor du selv indgår aftaler med forskellige håndværkere, kan du undgå at tegne byggeskadeforsikringen ved at underskrive en selvbyggererklæring, hvor du i tilfælde af byggeskader selv risikerer at skulle dække og udbedre disse.

Opmåling af tagetage

Opmålingen foretages i et plan 1,5 meter over færdigt gulv til ydersiden af tagbeklædningen.

Fradragsreglen

For fritliggende enfamiliehuse, dobbelthuse med lodret lejlighedsskel og sommerhuse skal der ved beregning af etagearealet kun medregnes den del af arealet, der overstiger 50 m² af sekundær bebyggelse. Dette kaldes "fradragsreglen", da den medfører et fradrag i beregningen af den samlede bebyggelsesprocent.

Bebyggelsesprocent

Hvis der i en lokalplan er bestemmelser om en maksimal bebyggelsesprocent, bruges de beregningsregler fra det bygningsreglement, der var gældende på tidspunktet, da lokalplanen blev vedtaget. Ellers

er det bebyggelsesprocenten i det nuværende bygningsreglement, der er gældende. Følgende er et eksempel på en beregning af bebyggelsesprocenten efter nugældende reglement:

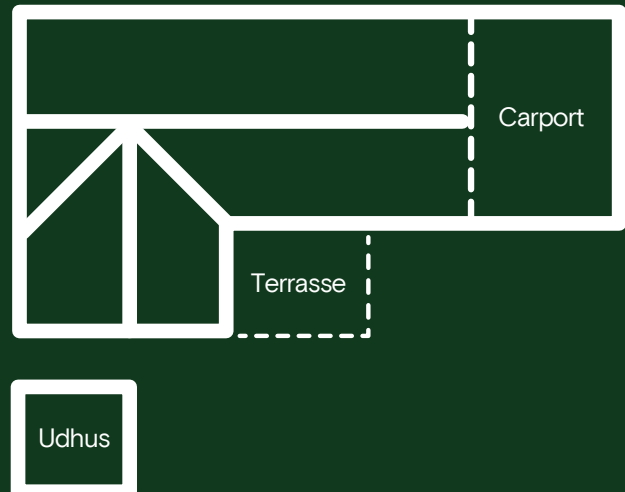
Grund:	875 m ²
Bolig:	170 m ²
Carport:	40 m ²
Udhus:	15 m ²
Overdækket terrasse:	12 m ²

Eksempel på udregning:

Bebyggelsesprocent

Arealet af bolig + carport + overdækket terrasse + udhus. De første 50 m² af de sekundære bygninger medregnes ikke.

$$170 + (40 + 15 + 12 - 50 \text{ m}^2) \\ = 187 \text{ m}^2 \times 100 / 875 = 21,37 \%$$



Vendsyssel loft & hulmursisolering 

www.vlhi.dk

Besparelse på varme

Der er mange penge at spare på el og varme, hvis huset er ordentligt isoleret. Ordentlig isolering giver desuden et bedre indeklima og medvirker til at øge boligens værdi.

Vi kan tilbyde de bedste priser på din nye isolering.

"Et varmt hus er også et tørt hus, så isolering kan også give et bedre indeklima"

Kontakt os for et godt tilbud

Ærøgade 40 · 9740 Jerslev · Tlf.: 9898 1003

Mobil: 2826 1976 · vlhi@vlhi.dk

Søg om byggetilladelse

Ansøgninger om byggetilladelser og nedrivninger skal fremsendes gennem Byg og Miljø. Når du opretter en ansøgning, får du overblik over, hvilken dokumentation der skal udfyldes og indsendes, og hvilke informationer vi skal bruge for netop at behandle din sag. Efter du har indsendt, får du besked, når der er nyt i din sag.

Sådan søger du i Byg og Miljø:

1: Start et nyt projekt

Når du starter et nyt projekt i Byg og Miljø, bliver din kladde automatisk gemt. Du kan oprette flere projekter samtidig, hvis du har behov for det.

2: Vælg projektets sted

Vælg et sted, f.eks. en specifik lejlighed eller matrikel. Når stedet er valgt, får du information om forhold, du skal være opmærksom på.

3: Tilføj ansøgere

Giv adgang til eksempelvis en rådgiver eller en ejer af ejendommen. Så kan du få hjælp til at indsende korrekt og fyldestgørende information.

4: Vælg ansøgningstype

Det materiale, du skal indsende, afhænger meget af, hvilken ansøgning du vælger. Derfor er det vigtigt at vælge den eller de rigtige ansøgningstyper.

5: Udfyld alle punkter

Medmindre der er en væsentlig grund til, at et punkt ikke er relevant, skal al dokumentation udfyldes. Husk at beskrive hvorfor, hvis du ikke mener, det er relevant. Når du uploader de relevante dokumenter og tegninger, er det vigtigt, at dokumenterne navngives korrekt. Du kan med fordel søge i kommunens byggesagsarkiv for tegninger, der allerede eksisterer i arkivet af din grund.

6: Indsend din ansøgning

Når dit projekt er indsendt, vil du modtage en kvittering herpå.



Se en kort videovejledning om ansøgningsprocessen.

Læs mere på www.bygogmiljoe.dk

Skal du have hjælp til din ansøgning, så kontakt den digitale hotline på **70 20 00 00**



- Udstykning og arealoverførsel
- Bygningsafsætning
- Tinglysning
- Ejerlejligheder
- BBR-opmåling og beregning
- Lokalplanlægning

LANDINSPEKTØR NORD

BRØNDERSLEV

JAMMERBUGT

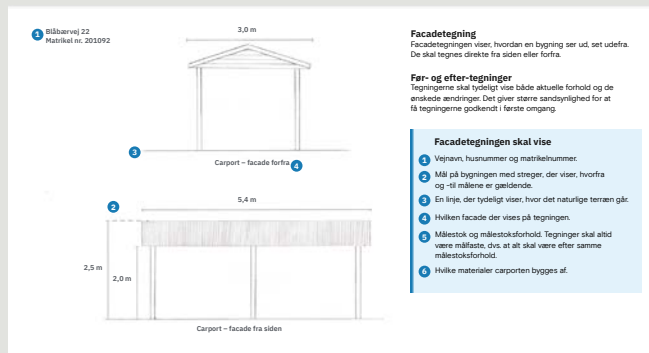
AALBORG

Kontakt os for at høre, hvad vi kan gøre for dig!

Tegninger

Tegningsmaterialet er vigtigt for, at sagsbehandleren kan vurdere din ansøgning, fordi det hjælper til at forstå det arbejde, du vil udføre.

Husk mål på alle tegninger!



Er du i tvivl,
så kontakt en
rådgiver, som
kan hjælpe med
processen.

Se flere tegningseksempler
på www.byggomiljoe.dk

De fire mest almindelige tegninger er:

Situationsplan

Hvad er målene til skel, hvordan er byggeriet placeret på matriklen og i forhold til andre bygninger?

Plantegning

Hvordan er byggeriet indrettet, hvilke rum er der i byggeriet, og hvad er de ydre dimensioner?

Facadetegning

Hvordan ser byggeriet ud fra forskellige sider? Vær opmærksom på, at ved en grund, hvor terrænet er skrånende, skal det fremgå af facadetegningen. Både det eksisterende terræn, og hvordan det fremtidige terræn bliver, skal indtegnes på facadetegningen.

Snittegning

Hvordan ser byggeriet ud i tværsnit på udvalgte steder? Beskriv, hvilke materialer der bruges og evt. konstruktionernes opbygning.

Ved nedrivning

- Søg nedrivningstilladelse via www.byggomiljoe.dk
- Sekundær bebyggelse under 50 m² kræver ikke nedrivningstilladelse
- Du skal anmelde bygge- og anlægsaffald, selv om dit byggeri ikke kræver en nedrivningstilladelse

Du kan henvende dig til kommunen og få mere information herom.

➤ EPOXY-GULVE
➤ MICROCEMENT
➤ SWIMMINGPOOL
➤ INDUSTRIKATNE
➤ PU-COMFORT-GULVE



Jysk Coating

Epoxy gulve

Ring og få
et uforpligtende
tilbud på dit
nye gulv på
tlf.: 5117 6110

jyskcoating.dk | Tlf.: 5117 6110 | info@jyskcoating.dk | [f](#) [in](#)

Hvilke tekniske forhold er dit projekt omfattet af?

Det er dit ansvar at undersøge, hvilke tekniske forhold dit projekt er omfattet af, samt hvilken dokumentation du skal indsende.

Når du ansøger om byggetilladelse, skal du tage stilling til, hvilke tekniske forhold i bygningsreglementet dit byggeri er omfattet af. Det betyder, at du skal oplyse, hvilke tekniske kapitler i bygningsreglementet, der stiller krav til dit byggeri.

I ansøgningspunktet "Erklæring om tekniske forhold" skal du sætte kryds ved de forhold fra bygningsreglementet, dit byggeri er omfattet af. Det er ikke et udtryk for, om du mener, at du overholder kravene eller ej, men derimod at du som ansøger er bevidst om, hvilke krav der skal overholdes.

ENTREPRENØR
P. JOHANSEN
HJØRRING • TLF: 2334 9755



Vi tilbyder:

- Knusning
- Mobil knusning
- Nedrydning
- Sandpude
- Oprensning af sø
- Anlægsarbejde
- Modtageplads
- Salg af sand, sten & grus



 info@entreprenor-johansen.dk  www.entreprenor-johansen.dk 

Sæt krydserne rigtigt



Det er smart at sætte krydserne rigtigt, når du undersøger, hvilke kapitler din sag er omfattet af. Det letter sagsbehandlingen, så du hurtigere kan komme i gang med dit byggeprojekt. I vejledningen, som du finder på vores hjemmeside, guider vi dig til at sætte krydserne rigtigt.

**// DET ER HÅRDT AT
VÆRE STRUKTØRELEV.
HVIS DU ALLIGEVEL SKAL
BLIVE HELT MØGET TIL
– SÅ BLIV DET SAMMEN
MED NOGEN DU KAN LI' //**

Bliv struktørelev et sted med et stærkt fællesskab.
Tjek jorton.dk

JORTON

LOKAL I HELE DK



Færdigmeld dit byggeri

Når dit drømmehus eller tilbygning står klar, er det vigtigt, at du færdigmelder dit byggeri på Byg og Miljø, så byggesagen kan registreres som afsluttet, og der kan foretages ændringer i BBR.

Vi anbefaler, at du gør brug af en byggerådgiver, så du er helt sikker på, at færdigmeldingen bliver dokumenteret, som den skal.



Se en kort videovejledning om færdigmelding af byggeri.



Tjekliste

Læs din byggetilladelse igennem, og brug denne tjekliste til at sikre dig, at du har styr på det sidste.

- Færdigmeld dit byggeri
- Erklæring vedrørende teknisk dokumentation
- Tekniske forhold skal dokumenteres
- Energimærke
- Trykprøvning
- Police på tegnet byggeskadeforsikring samt dokumentation for, at denne er betalt
- Funktionsafprøvning af bygningsinstallationer
- Drift- og vedligeholdelsesmanualer
- Tjek, om byggetilladelsens vilkår er opfyldt, og om alt materiale er indsendt til kommunen

Brønderslev Kommune opkræver gebyr ud fra en timebaseret takst, der betales i to rater. Første rate betales ved afgørelse af byggesagen. Anden rate betales ved afslutning af byggesagen.



Taksterne finder du på vores hjemmeside.

Låsesmed i Nordjylland

- med fokus på viden, kvalitet, forståelse og god service



Sikkerhedscenter · Tlf. 40 42 16 58 · www.knlaas.dk

 Ring på tlf.: 40 42 16 58

 Følg os på Facebook



Spildevand

Spildevand er vand fra afløb i toilet, bad og køkken og eventuelle andre afløb. Regnvand fra tage, indkørsler og andre belagte overflader betragtes også som spildevand. Afledning af spildevand kræver tilladelse efter miljøbeskyttelsesloven. Vær opmærksom på, at væsentlige bygningsmæssige ændringer kan kræve ny spildevandstilladelse. Det er kommunen, der afgør, om en ændring er så væsentlig, at der kræves en ny spildevandstilladelse. Arbejdet med kloaker skal udføres af en autoriseret kloakmester, uanset om du bor i et kloakeret område eller i det åbne land. Du kan læse mere om spildevand og spildevandstilladelser på vores hjemmeside.

I kloakerede områder

I kloakerede områder er det spildevandsforsyningsselskabet, der står for håndtering af spildevandet. Du skal blot sørge for at tilslutte spildevandet til forsyningsselskabets ledninger via skelbrøndene på din grund. Tilladelsen til at tilslutte spildevandet følger som hovedregel af byggetilladelse. I nogle områder skal du dog selv håndtere regnvand via nedsivning på grunden. Kloakmesteren ved, hvordan dit område er kloakeret. Kloakmesteren skal færdigmelde, når tilslutningen er udført – ellers kan du ikke få en ibrugtagningstilladelse.

I det åbne land

I det åbne land er du selv ansvarlig for at bortskaffe dit spildevand. Der er flere løsningsmuligheder, men fælles for dem er, at du skal have en tilladelse, inden du går i gang. Kloakmesteren kan rådgive om, hvilken løsning der er bedst ved din ejendom, og hjælpe med ansøgning om tilladelse. Vær opmærksom på, at et spildevandsanlæg i det åbne land typisk kun passer til én husstand/boligenhed. Hvis du ønsker at lave yderligere boligenheder på din ejendom eller lave udlejning/bed & breakfast, så vil det som udgangspunkt kræve en ekstra spildevandsløsning.

Landzonetilladelse

Kommunen er inddelt i forskellige zoner/områder. Langt de fleste ejendomme tæt på byerne er i byzone, og de fleste sommerhuse er placeret i sommerhusområde. De øvrige ejendomme er i landzone. Bor du i landzone og vil bygge, skal du ud over en byggetilladelse måske også have en landzonetilladelse.

Hovedformålet med landzonebestemmelserne er at forhindre ukontrolleret og spredt bebyggelse og anlæg i det åbne land samt bevare værdifulde landskaber i naturen. Bebyggelse er ikke kun bygninger og mure, men også andre faste konstruktioner og anlæg.

- I landzone må der som udgangspunkt ikke opføres andet byggeri end det, der er nødvendigt for landbrugsdriften, skovbruget og fiskerierhvervet.
- Hvis du vil bygge, foretage udstykning, ændre anvendelse af eksisterende bygninger eller ubebyggede arealer, kræver det som regel en landzonetilladelse.
- Nyt byggeri skal opføres i tilknytning til eksisterende bygninger, som tommelfingerregel med en afstand på maks. 20 m, men det beror altid på en konkret vurdering i den enkelte sag. En landzonetilladelse skal ofte i 2 ugers naboorientering og derefter i 4 ugers offentlig høring forud for byggetilladelse.

Lokalplan

En lokalplan fastsætter bestemmelser om anvendelse, bebyggelse, materialer, veje, m.m. og er juridisk bindende. Den gælder for alle grundejere og lejere i det område, som dækkes af lokalplanen. Når du skal bygge nyt, bygge om eller på anden måde ændre på din ejendom, er det en god idé at undersøge, om en lokalplan rummer særlige bestemmelser for din ejendom. En lokalplan kan også regulere, om dit hus er bevaringsværdigt, og om der skal søges dispensation til udvendige ændringer. Hvis du søger dispensation fra lokalplanen i dit byggeri, kan det kræve en høring, og du kan forvente en længere sagsbehandlingstid. Du kan læse mere om lokalplaner på vores hjemmeside.

Affald

Hvis du bygger nyt, skal du have en plan for, hvordan du kommer af med dit affald – både dit byggeaffald og erhvervsaffald eller almindelig dagrenovation fra beboelse. Du kan læse om erhvervs- og byggeaffald samt renovation på vores hjemmeside.

Andre forhold, der kan påvirke dit byggeri

Jord og forurening

Du kan selv undersøge forureningsforhold, og om der er forurenede, da det kan koste mange penge at skulle flytte jord og få forurenede jord kørt væk. Du kan læse mere om forurening på vores hjemmeside.

Tæt-lav byggeri

I Brønderslev Kommune opleves der stigende interesse for at opføre dobbelthuse og rækkehuse. Fortætning i boligområder skal ske i respekt for det enkelte områdes karakter, skala og struktur. Forud for projektering og ansøgning om etablering af denne form for tæt-lav boligbyggeri, skal man undersøge følgende:

- Er ejendommen omfattet af en lokalplan, og hvad udlægger denne arealet til?
- Hvad gælder for ejendommen iht. gældende kommuneplanramme? Er der mulighed for fortætning?

Ansøges der om fortætning, skal det sikres/oplyses, at:

- Grundstørrelser er min. 400 m² pr. bolig – ekskl. vejareal.
- Der er plads til 1,5 p-plads pr. bolig.
- Fremtidig bebyggelsesprocent på maks. 40 %.
- Der er et opholdsareal svarende til min. 50 % af etagearealet.
- Der udarbejdes forslag til en udstykningsplan, som viser, at ovenstående punkter er mulige, herunder også afstandskrav ved skel.

Alt afhængig af det konkrete projekt kan byggeriets størrelse og karakter være af et omfang, der kan kræve lokalplan. Denne vurdering foretager Byg-gruppen sammen med Plan-gruppen.



Brønderslev Kommune

Team Byg
Rådhusgade 5
9330 Dronninglund



www.bronderslev.dk

Scan QR-koderne for mere information.



Landsbypulje



Nedrivning



Spildevand



Sekretariatet/byggegrunde



Lokalplaner



Dagrenovation



Bygge- og anlægsaffald



Landbrug



Jord og forurening



Vejforhold



Natur



BBR