

**KOM GODT I GANG  
MED DIT NYE  
BYGGEPROJEKT**



**HELSINGØR  
KOMMUNE**

# KOM GODT I GANG MED DIT NYE BYGGEPROJEKT

Drømmer du om et 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 de forskellige trin, du skal igennem i forbindelse med et nyt byggeprojekt.



Før du skriver din ansøgning



Selve ansøgningen



Klar til at bygge



Kom i mål med byggeriet



Med **GoZee**-appen bliver brochuren levende



**GoZee:** Sådan kommer du i gang på 30 sekunder

1. Indtast "GoZee" i søgefeltet i App Store eller Google Play, og download appen på din smartphone eller tablet.
2. Åbn appen, og brug den på sider med GoZee-ikonet.



**Tømrer & Snedkerfirma**

**ULRIK HOLM**

Tlf.: 2091 8899



Hovgårdsvej 16  
3060 Espergærde  
ulrikholm@firma.tele.dk



## FØR DU SKRIVER DIN ANSØGNING

Går du med byggeplaner, er det vigtigt, at du undersøger relevante planer og bestemmelser, inden du går i gang. Noget byggeri kræver byggetilladelse, mens andet kan udføres uden tilladelse, og derfor er det vigtigt, at du orienterer dig i de specifikke regler og krav, inden du stikker spaden i jorden.

Ofte er det godt givet ud at søge professionel rådgivning. Hos Helsingør Kommune Byggeri har du mulighed for at booke en byggesagsbehandler til en forhåndsdialog, ligesom der findes mange private rådgivere, der kan hjælpe dig godt i gang.

Det vigtigste er at være så velforberedt som muligt – jo bedre ansøgningen er, jo hurtigere kan du få din byggetilladelse, så kontakt os hellere en gang for meget end en gang for lidt.



## TAL MED DIN NABO

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.



## HUSKELISTE

- Find ud af, hvad der gælder for din ejendom herunder: lokalplaner og kommuneplaner samt tinglyste servitutter
- Undersøg om der er tegninger i ejendomsarkivet af grund eller bygninger
- Identificer om ejendommen ligger i byzone, landzone eller sommerhusområde
- Undersøg forhold, som kan have indflydelse på dit byggeri - er der beskyttelseslinjer som skal overholdes, jordforurening, ledninger i jorden, beskyttet natur eller andet?
- Find ud af, hvad der gælder for dit byggeri i lokalplanen og bygningsreglementet
- Er du i tvivl, så kontakt kommunen for at booke et møde



# SELVE ANSØGNINGEN

Når du er færdig med at undersøge og orientere dig, er det tid til at ansøge om byggetilladelse.

Ansøgningen er digital og sendes gennem portalen Byg og Miljø. På hjemmesiden [www.bygogmiljoe.dk](http://www.bygogmiljoe.dk) finder du en vejledning til, hvordan du søger, og du bliver guidet sikkert gennem hele ansøgningsprocessen.

Lovgivningen på byggeområdet kan være kompleks, og derfor er det vigtigt, at du har gjort et godt forarbejde, så din ansøgning er fyldestgørende og korrekt udfyldt.



## ER DU I TVIVL, SÅ KONTAKT OS

Telefon: ..... 49 28 28 28

Mail: ..... [blv@helsingor.dk](mailto:blv@helsingor.dk)



## HUSKELISTE

- Læs altid ansøgningsvejledningerne på Byg & Miljø
- Tjek at alt relevant materiale er uploadet og navngivet korrekt
- Angiv brandklasse og konstruktionsklasse og vedhæft dokumentation for dine valg
- Afkryds de tekniske forhold for dit byggeri
- Husk fuldmagt og/eller underskrift fra ejere

I forbindelse med en byggeproces vil man typisk møde en landinspektør flere gange, uanset om der skal opføres et enfamiliehus eller en større bolig-/erhvervsjendom.

### Det rigtige grundlag for projektering

Inden man opstarter projekteringsfasen for et nyt byggeri, vil det som regel være nødvendigt og interessant at kende til de muligheder, som ens grund giver for byggeri, og hvilke begrænsninger ejendommen måtte have. Således undgås ubehagelige overraskelser senere i byggeprocessen. Typisk leverer en landinspektør en situationsplan over den aktuelle grund, hvor skellet og ejendommens koter (højdeforhold) fastlægges. Situationsplanen anvendes efterfølgende af arkitekten ved projektering af byggeriet.

### Byggeret

Bygningsreglementet og byggeloven fastsætter en række generelle bestemmelser for omfang, placering, højde og størrelse af byggeri. Bestemmelserne er forskellige for forskellige typer af ejendomme og kan variere afhængigt af ejendommens udformning og beliggenhed. Foruden bestemmelserne i byggeloven kan der lokalt gælde en række bestemmelser som regulerer, hvad man kan opføre på en ejendom. Bestemmelserne, kan for eksempel fastsættes i lokalplaner, servitutter og ved bygge- og beskyttelseslinjer.

I forlængelse af udarbejdelse af situationsplanen leverer en landinspektør ofte en gennemgang af de aktuelle bestemmelser for den ejendom, som skal bebygges, således at arkitekten nemt kan sikre, at det projekterede byggeri overholder byggeretten.

### De rigtige arealer

I moderne byggerier er det ofte interessant, både af hensyn til økonomien og den fremtidige anvendelse af byggeriet, at udnytte grunden maksimalt og bygge så mange kvadratmeter, som grunden tillader. I bygningsreglementet fastsættes bestemmelser om, hvordan bygningsarealerne skal beregnes, og hvilke arealer der skal fradrages. Landin-



## Hvad laver en landinspektør i byggeprocessen?

spektører har detaljeret kendskab til disse bestemmelser og fortolkning, anvendelse og udnyttelse af dem. Derfor anvender mange arkitekter og bygherrer muligheden for at få en landinspektør til at kontrollere byggeriets arealer ved større og komplekse byggerier forud for udarbejdelse af byggeansøgninger.

### Den rigtige placering

I de fleste byggetilladelser stiller kommunen krav om, at byggeriet afsættes af en landinspektør. Kravet stilles, da landinspektører i forbindelse med afsætning af byggeriet er forpligtet til bl.a. at kontrollere lovligheden af byggeriets placering, omfang, størrelse og højde, herunder om byggeriet overholder privatretlige servitutter og byggelinjer mv. Når en landinspektør afsætter et byggeri, opsættes markeringer på grunden, der viser, hvor byggeriet skal placeres, og derefter udarbejdes en afsætningsplan som dokumentation for afsætningen og som dokumentation for, at landinspektøren har kontrolleret byggeriets placering mv.

I forbindelse med udstedelse af en byggetilladelse godkender kommunen alene forhold, som de blevet oplyst om. Det betyder, at hvis kommunen i byggeansøgningen ikke er blevet gjort opmærksom på, at byggeriet er projekteret eksempelvis for højt, så kan det ikke forventes, at Kommunen har taget stilling til det og altså giver en dispensation. kommunerne forholder sig i forbindelse med byggetilladelser heller ikke til privatretlige servitutter, som er tinglyst på ejendommen. Det vil sige, at man godt kan opnå en byggetilladelse til et byggeri, som strider mod en privatretlig servitut, som umuliggør lovlig opførelse af byggeriet.

### Kontrolmåling og attestering

Når byggeriet er færdigt, kan banker, realkreditinstitutter og kommunen forlange, at der udarbejdes en IBS-attest. IBS står for Identitets-, Byggelinje, og Servitutattest. En sådan attest skal udstedes af en landinspektør.





# KLAR TIL AT BYGGE

Når du har udfyldt og indsendt de korrekte informationer og tegninger via Byg og Miljø, modtager vi din ansøgning og behandler den så hurtigt som muligt.

Herefter får du din byggetilladelse, men inden du begynder selve byggeriet, er det vigtigt, at du læser din tilladelse godt igennem og er opmærksom på krav og vilkår.

Der vil typisk opstå nye spørgsmål i denne fase, og er du i tvivl eller har brug for sparring, er du altid velkommen til at kontakte os, så vi sammen kan sikre, at dit byggeri lever op til både krav og lovgivning.



## HUSKELISTE

- Læs afgørelsen grundigt og vær opmærksom på særlige forhold, der kræver tilladelse, f.eks. bortskaffelse af affald, flytning af jord, placering af container, etc.
- Husk at fremsende det materiale, der stilles som vilkår i tilladelsen både før og under byggeriet







# KOM I MÅL MED BYGGERIET

Du står nu med et færdigt byggeri – klar til brug!

Men inden du flytter møblerne ind eller parkerer bilen i den nye carport, skal papirarbejdet være på plads. Du skal huske at færdigmelde dit byggeri og indsende dokumentation, så vi kan se, at du har overholdt den udstedte byggetilladelse og registrere dit byggeri som afsluttet.

Herefter modtager du en ibrugtagningstilladelse, og først her kan du flytte ind og få indfriet et eventuelt lån. Glemmer du at færdigmelde dit byggeri, risikerer du at komme i klemme, så husk at indsende al dokumentation, så du kan få gavn af dit nye byggeri med det samme.



## HUSKELISTE

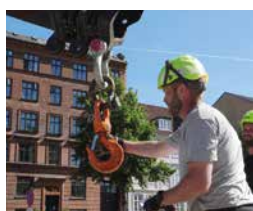
- Færdigmeld byggeriet via Byg & Miljø
- Fremsend materiale, der er stillet som vilkår i tilladelsen
- Fremsend den tekniske dokumentation for byggeriet
- Afvent ibrugtagningstilladelse



## KRANKOMPAGNIET

### Et sikkert løft til dit byggeri!

Hos Kran-Kompagniet er vi specialister i præcisionsløft og baksning af vanskelige elementer.



# STÅR DU OVER FOR ET NYT BYGGEPROJEKT?

Hos Helsingør Kommune Byggeri kan vi rådgive og hjælpe dig videre med dit kommende byggeprojekt. Vores dygtige medarbejdere sidder klar til at svare på alle dine spørgsmål og hjælpe dig godt i mål med dit nye byggeri.

Du kan også altid finde vejledning og oplysninger om udvalgte forhold på [www.byggmiljoe.dk](http://www.byggmiljoe.dk)



**HELSINGØR  
KOMMUNE**

CENTER FOR BY, LAND OG VAND  
Prøvestensvej 52, 3000 Helsingør  
Telefon: ..... 49 28 28 28  
E-mail: ..... blv@helsingor.dk

