

# Hvordan søger jeg byggetilladelse?

## Enfamiliehuse med mere

Vejledning om ansøgning til opførelse af og tilbygninger til fritliggende enfamiliehuse, sommerhuse, udestuer, annekser, shelters og saunaer.



## Indholdsfortegnelse

<b>Er det nødvendigt at søge tilladelse?</b> .....	3
- Byggetilladelse.....	3
- Midlertidige bygninger.....	3
- Nedrivningstilladelse .....	3
<b>Koster det noget?</b> .....	3
<b>BBR</b> .....	3
<b>Byggesagsarkiv</b> .....	3
<b>Overordnet gennemgang af ansøgningsprocessen</b> .....	4
<b>Om Byg og Miljø (BOM) og sagsbehandlingen</b> .....	5
- Hvis der mangler oplysninger.....	5
- Meddelelse om byggetilladelse .....	5
- Meddelelse om byggestart (Påbegyndelse) .....	5
<b>Sådan opretter du en ansøgning i Byg og Miljø</b> .....	6
<b>Det skal du have styr på</b> .....	7
- Tjekpunkt: Fredede/bevaringsværdige bygninger .....	7
- Tjekpunkt: Lokalplan og naboorientering .....	7
- Tjekpunkt: Deklarationer og servitutter .....	8
- Tjekpunkt: Naturbeskyttelse og kulturarv .....	8
- Tjekpunkt: Byggeret og partshøring .....	8
- Tjekpunkt: Brand- og konstruktionsklasse .....	10
- Tjekpunkt: Tilbud om byggeskadeforsikring eller tro- og love-erklæring ved selvbyg .....	11
- Tjekpunkt: Tegninger .....	11
Situationsplan .....	12
Plantegning .....	13
Facadetegning .....	14
Tværsnit .....	15
- Tjekpunkt: Udfyldelse af punkterne i Byg og Miljø .....	16
- Tjekpunkt: Tekniske forhold .....	18
<b>Afslutning af byggesagen</b> .....	20
- Meddelelse om, at byggeriet er færdigt (Færdigmelding) .....	20
- Livscyklusvurdering (LCA).....	20
- Erklæringer om det færdige byggeri .....	20
- Ibrugtagningstilladelse .....	20
- Afslutning af byggesagen .....	20
<b>STRAKS-behandling af visse typer af byggeri</b> .....	20
<b>Webadresser og kontakt</b> .....	21

## Kom godt i gang med dit nye byggeri

I Holbæk Kommune vil vi rigtig gerne bidrage til, at du kan realisere dine drømme, når du gerne vil bygge nyt eller foretage ændringer på din bolig.

Det kan være kompliceret at søge om byggetilladelse, og mange gange kan det bedst betale sig at få en bygherrerådgiver til at hjælpe sig.

Hvis du vælger at søge selv, kan du spare både tid og penge ved at følge anvisningerne i denne vejledning og evt. supplere med at læse mere på vores hjemmeside, hvor du også kan finde en omfattende ordforklaring.

## Er det nødvendigt at søge tilladelse?

### Byggetilladelse

Opførelse af og tilbygning til fritliggende enfamiliehuse, sommerhuse, udestuer annekser og fritliggende saunaer kræver altid byggetilladelse. Væsentlige anvendelsesændringer f.eks. at inddrage et loftsrum til beboelse kræver også byggetilladelse.

Vær opmærksom på, at der er særlige regler for, hvornår det kræver byggetilladelse at opføre et shelter.

### Midlertidige bygninger

Midlertidige bygninger, som skal stå på samme sted i mere end seks uger, kræver også byggetilla-

delse. Reglerne på dette område er komplicerede, så kontakt kommunen for en afklaring, inden du søger.

### Nedrivningstilladelse

Garager og carporte, der ikke er integrerede i den primære bebyggelse, samt udhuse, hønsehuse, drivhuse, overdækkede terrasser og lignende, kan nedrives uden tilladelse, når den enkelte bygning har et areal på højst 50 m<sup>2</sup> og ikke er fredet eller bevaringsværdig (se side 7).

Alle andre nedrivninger kræver tilladelse. Nedrivningstilladelser søges, lige som byggetilladelser, gennem Byg og Miljø (se side 5).

## Koster det noget?

Kommunen tager timebetaling for at behandle ansøgninger og færdigmeldinger om opførelse af og tilbygninger til enfamiliehuse, sommerhuse, annekser og udestuer. Men du skal ikke betale for at få behandlet en ansøgning om shelters og fritliggende saunaer i tilknytning til enfamiliehuse. Regningerne sendes til ejeren af ejendommen. Der opkræves ikke betaling, hvis du får afslag på din ansøgning.

## BBR

Kommunen sørger for at opdatere BBR i forbindelse med sagsbehandlingen. Du vil automatisk modtage en ny BBR-meddelelse, når sagen afsluttes. Kan dit byggeri opføres eller nedrives uden bygge- eller nedrivningstilladelse, skal du selv sørge for at opdatere BBR på *Ret BBR*, når arbejdet er udført.

## Byggesagsarkiv

Når din sag er afsluttet, vil relevante tegninger og dokumenter fra byggesagen blive arkiveret i kommunens byggesags-arkiv.

Har du brug for at se, hvad vi har liggende af tegninger og dokumenter om en bestemt ejendom, så skal du sende en mail til [filarkiv@holb.dk](mailto:filarkiv@holb.dk)

**OBS!** Hvis du skal opføre eller bygge til carport, garage, udhus, hønsehus, drivhus, overdækket terrasse og lignende, skal du læse i vores anden folder:

*Hvordan søger jeg byggetilladelse?  
- Udhuse med mere*

## Overordnet gennemgang af ansøgningsprocessen

START



Du undersøger regler, laver tegninger og beskrivelser, og lægger det ind som kladde i Byg og Miljø, efterhånden som det bliver klar.



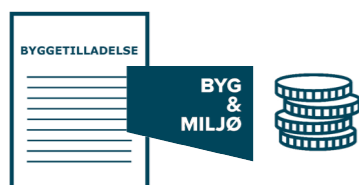
Du indsender din ansøgning via Byg og Miljø.

Vær opmærksom på, at hvis der mangler tegninger og afkrydsninger i Byg og Miljø, vil din ansøgning blive afvist og du skal søge på ny.



Kommunen behandler ansøgningen.

Du bliver kontaktet, hvis der mangler oplysninger eller projektet skal tilpasses.



Du modtager byggetilladelsen via Byg og Miljø og en regning for den første del af sagsbehandlingen.



Du melder byggestart via Byg og Miljø.



Byggearbejdet udføres.



Du melder byggeriet færdigt, og indsender dokumentation og underskrevne erklæringer via Byg og Miljø.



Du modtager en ibrugtagningstilladelse, en opdateret BBR-meddelelse og en regning for den sidste del af sagsbehandlingen.

SLUT

## Inden du søger

Du sparer sagsbehandlingstid og penge ved at undersøge, hvad du må og kan på din ejendom, inden du går i gang med at søge.

## Om Byg og Miljø (BOM) og sagsbehandlingen

Byg og Miljø er en fælles, landsdækkende, digital løsning til forskellige typer ansøgninger vedrørende bygninger og miljø. Byg og Miljø er udviklet til at kunne rumme såvel super-sygehus-ansøgninger og ansøgninger om overdækkede terrasser, og derfor kan det opleves som svært at bruge.

Når du skal søge om byggetilladelse, skal du oprette din ansøgning som et 'projekt' inde i Byg og Miljø.

Du skal logge ind med din MitID. Det er nemmest at udfylde ansøgningen, hvis du på forhånd har undersøgt de forskellige forhold, vi beskriver på de efterfølgende sider.

Du behøver ikke udfylde alt på en gang. Du kan logge af undervejs. Det indtastede bliver gemt, og oplysningerne bliver først sendt til Holbæk Kommune, når du trykker "Indsend".

Vær opmærksom på, at hvis der ikke er tegninger eller afkrydsninger i Byg og Miljø, risikerer du, at din sag bliver afvist og du skal søge på ny.

Ansøgninger bliver som udgangspunkt behandlet i den rækkefølge, de indkommer.

Er der mange i 'køen' før dig, kan du derfor opleve 'liggetid', inden en sagsbehandler får sagen tildelt.

### Hvis der mangler oplysninger

Når en sagsbehandler går i gang med sagen, får du besked om det via BOM. Sagsbehandleren gennemgår det, du har indsendt.

Mangler der oplysninger, vil du blive kontaktet pr. mail, pr. telefon eller ved at sagsbehandleren sender en mangelskrivelse via Byg og Miljø.

### Meddelelse om byggetilladelse

Det er via Byg og Miljø, du modtager din byggetilladelse.

**OBS!** Du må ikke tage bygningen i brug, før du har modtaget en ibrugtagningstilladelse i Byg og Miljø.

### Meddelelse om byggestart (Påbegyndelse)

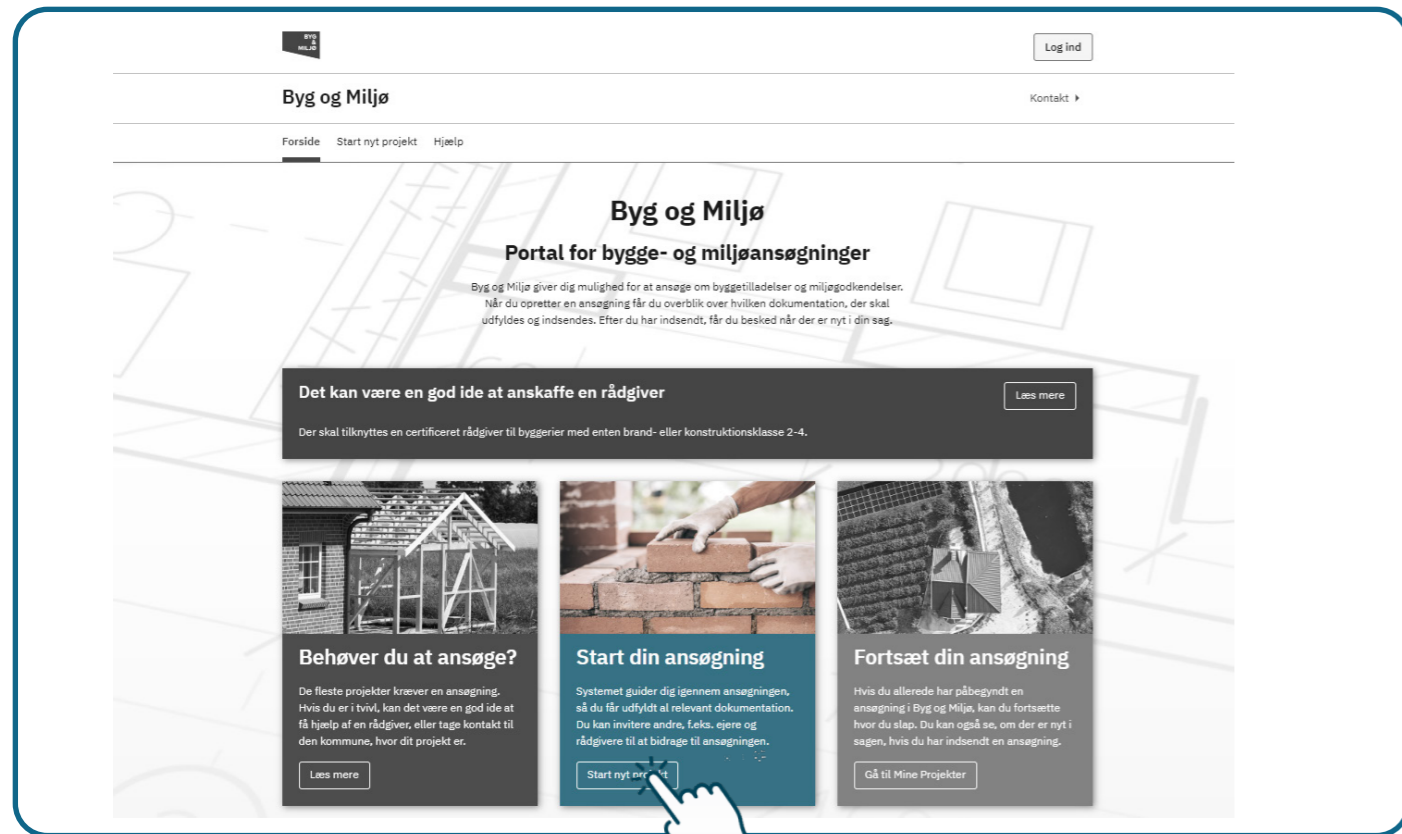
En byggetilladelse er gyldig i ét år, og byggeriet skal påbegyndes, inden tilladelsen udløber. Derfor skal du give kommunen besked via din ansøgning i Byg og Miljø, når du går i gang med at bygge.

Påbegynder du ikke byggeriet indenfor ét år efter byggetilladelsen, skal du ansøge på ny. Fristen kan ikke forlænges.



## Sådan opretter du en ansøgning i Byg og Miljø

1. Gå ind på Byg og Miljø's hjemmeside: <https://www.bygogmiljoe.dk/>  
Her møder du et skærmbillede, der svarer til nedenstående. Her bliver du bedt om at logge dig på med MitID.



2. Vælg den midterste boks "Start din ansøgning" og tryk på "Start nyt projekt".
3. Vælg projektets sted, f.eks. en specifik adresse eller matrikel. Når stedet er valgt, kan du på de forskellige faner se, hvilke forhold på ejendommen, du skal være opmærksom på.
4. Tilføj ansøgere.
5. Vælg ansøgningstypen 'Fritliggende enfamiliehuse, rækkehuse, dobbelthuse og sommerhuse'.
6. Udfyld alle punkter og vedhæft tegninger. Se forklaringer på de næste sider.
7. Indsend ansøgningen. Husk, at hvis du ikke indsender ansøgningen med det samme, kan du altid vende tilbage den igen. Systemet gemmer den automatisk.

**OBS! Bilag i PDF-format med beskrivende navne er nemmest for os at håndtere.**

## Tjekpunkter - Det skal du have styr på

Tjekpunkterne på de næste sider guider dig både i forbindelse med projektering af byggeriet og til at kunne udfylde Byg og Miljø. Til hvert punkt har vi lavet nogle tjekbokse, som du kan krydse af i, når punktet er undersøgt og når det er udfyldt i Byg og Miljø.

Processen er dynamisk, og du skal forvente, at det tager tid, og at du må gå til og fra ansøgningen en del gange for at undersøge forhold og udarbejde dokumenter.

Rækkefølgen på tjekpunkterne er ikke den samme i Byg og miljø.

### Tjekpunkt - Fredede/bevaringsværdige bygninger

Du kan undersøge på 'Find mit Hus' på Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside, om der er fredede eller bevaringsværdige bygninger på din ejendom.

Hvis din bygning har middel eller høj bevaringsværdig eller er fredet, skal du altid kontakte kommunen, inden du nedriver eller renoverer.

Er undersøgt  Kommunen er kontaktet



### Tjekpunkt - Lokalplan

Undersøg, om der er en lokalplan for din ejendom enten ved hjælp af Byg og Miljø eller ved at skrive "lokalplan" i søgefeltet på kommunens hjemmeside.

Hvis der er en lokalplan, så læs lokalplanens paragraffer og se, om det, du gerne vil bygge, kommer i konflikt med lokalplanen. Hvis det gør, så tilpas dit projekt eller forespørg hos kommunen, om der vil være mulighed for at opnå dispensation fra de pågældende paragraffer.

Vær opmærksom på, at hvis du gerne vil søge dispensation, forlænges sagsbehandlingstiden

#### Dispensation

Hvis du skal søge dispensation fra lokalplanen, i forbindelse med at du søger byggetilladelse, skal du skrive i din ansøgning i Byg og Miljø, hvorfor du gerne vil have dispensation.

Hvis dit byggeri kan opføres uden byggetilladelse, men er i strid med lokalplanen kan du nøjes med at søge dispensation via mail.

Er undersøgt  Er udfyldt i BOM



### Naboorientering

Når kommunen overvejer at give dispensation fra en lokalplans bestemmelser, kan der gennemføres naboorientering i hele eller dele af lokalplansområdet. Det er kommunen, der vurderer, om der skal naboorienteres.

Ved naboorienteringen får de orienterede minimum 14 dage til at indsende kommentarer. Kommentarerne tages med i vurderingen af ansøgningen, men det er alene kommunen, der træffer afgørelsen.

## Tjekpunkt - Deklarationer og servitutter

Der kan være servitutter, som begrænser, hvad der er tilladt at bygge på din ejendom. Undersøg, om der gælder servitutter for din ejendom på [tinglysning.dk](http://tinglysning.dk).

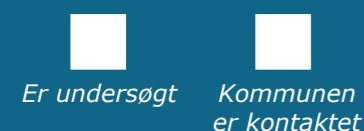
Hvis du ikke kan overholde gældende servitutter, så tilpas dit projekt eller kontakt kommunen og hør, om der alligevel er muligheder.



## Tjekpunkt - Naturbeskyttelse og kulturarv

På kommunens hjemmeside har du adgang til digitale kort, hvor du kan finde ud af, om din ejendom er omfattet af f.eks. værdifuldt kulturmiljø, beskyttet natur eller lignende.

Hvis der er forhold på din ejendom, som begrænser dine muligheder, eller som du skal søge dispensation fra, så kontakt kommunen.



## Tjekpunkt - Byggeret

I kapitel 8 i bygningsreglementet (BR18) kan du læse bygningsreglementets krav til bygningens højde, afstand til skel og størrelse. Men hvis der er en lokalplan, der siger noget andet end kap. 8 i BR18, er det lokalplanen, der skal overholdes.

**OBS!** Oplistede regler og illustrationer på næste side er ikke udtømmende, og der findes helt særlige regler vedr. sekundære bygninger. Læs mere i kapitel 8 og se beregningsreglerne i kapitel 23 i Bygningsreglementet.

Hvis du ikke kan overholde bestemmelserne i kapitel 8, så tilpas dit projekt eller kontakt kommunen og hør, om der er mulighed for en positiv helhedsvurdering.



### Partshøring

Kommunen skal altid vurdere, om der er parter i sagen, som skal høres, inden der kan træffes afgørelse.

Er det tilfældet, bliver parten oplyst om det ansøgte og får mulighed for at komme med relevante, supplerende oplysninger og bemærkninger. En partshøring varer minimum 14 dage og processen kan gentages.

Det er alene kommunen, der afvejer betydningen af de indkomne kommentarer og træffer afgørelsen.



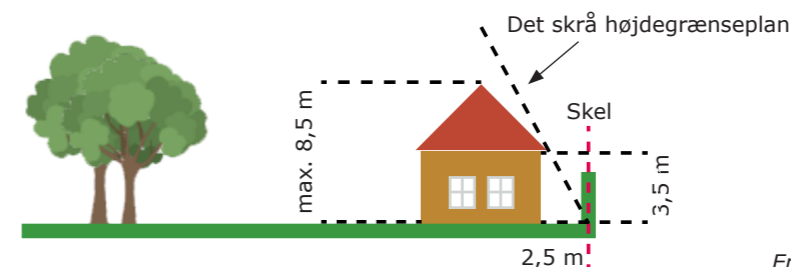
## Byggeret fortsat

### Enfamiliehuse

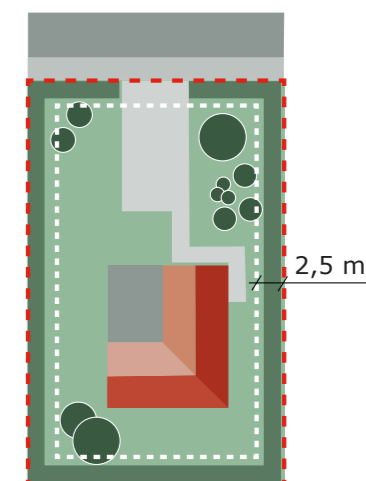
- Afstand fra bygning til skel mod nabo og sti skal være mindst 2,5 m.
- Højden må maks. være 1,4 x afstanden til skel mod nabo og sti.
- Mod vej skal afstanden være mindst 2,5 m.
- Maksimumhøjden er 8,5 m. - i højst to etager.
- Bebyggelsesprocenten må som udgangspunkt ikke overstige 30%



Afstanden til skel, nabo og sti skal være mindst 2,5 m.



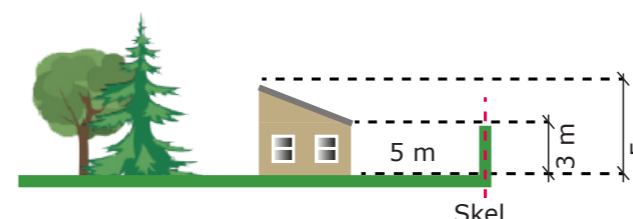
Mod nabo og sti må højden ikke være over 1,4 gange afstanden til skel. Det vil sige højst 3,5 m, hvis der er 2,5 m til skel. Maks. højde 8,5 m i højst 2 etager.



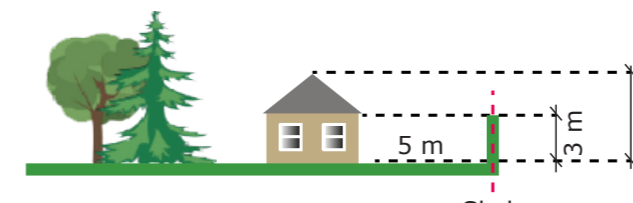
En grund på 800 m<sup>2</sup> og et hus på 136 m<sup>2</sup> giver en bebyggelsesprocent på  $136 \times 100 / 800 = 17\%$

### Sommerhuse

- Afstand fra bygning til skel mod nabo og sti skal være mindst 5 m.
- Afstand til vej skal være mindst 2,5 m.
- Højden må maks. være 5 m. til kip (bygningens tagryg), og skal have en ydervægshøjde på maksimalt 3 m. langs mindst én langside.
- Sommerhuse må kun opføres i 1 etage.
- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 15%.
- Der må ikke indrettes køkken, etableres kogeplader eller lignende i annekser/gæstehuse.



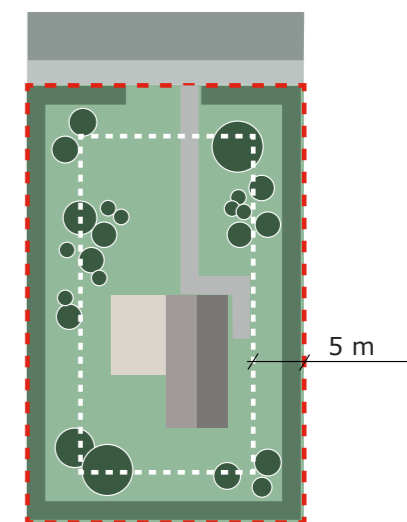
**Ensidig taghældning:** Højden må maks. være 5 m. og facadehøjden på mindst en langside må maks. være 3 m.



**Saddeltag:** Højden må maks. være 5 m. og facadehøjden på mindst en langside må maks. være 3 m.



Afstanden til skel, nabo og sti skal være mindst 5 m.



En grund på 700 m<sup>2</sup> og et hus på 70 m<sup>2</sup> giver en bebyggelsesprocent på  $70 \times 100 / 700 = 10\%$

## Tjekpunkt - Brand- og konstruktionsklasse

### Brand

Når du opretter din ansøgning i Byg og Miljø skal du som udgangspunkt oplyse:

- hvilken brandklasse dit byggeri skal indplaceres i. Typisk vil enfamiliehuse, sommerhuse, udestuer, annekser, shelters og saunaer skulle indplaceres i brandklasse 1.
- om din bygning brandsikres i overensstemmelse med de præ-accepterede løsninger, som du kan læse mere om i Bygningsreglementet.
- om bygningen er placeret på grunden således, at brandslukning og evakuering kan foretages på traditionel vis (indsatstaktisk traditionel).



### Konstruktion

Når du opretter din ansøgning i Byg og Miljø skal du som udgangspunkt oplyse:

- hvilken konstruktionsklasse dit byggeri skal indplaceres i. Typisk vil enfamiliehuse, sommerhuse, udestuer, annekser, shelters og saunaer skulle indplaceres i konstruktionsklasse 1.
- om din bygning opføres med simple traditionelle konstruktioner, som er baseret på kendte teknologier og udførelsesmetoder.



### OBS!

Vurderer vi, på baggrund af det, du indsender, at byggeriet skal indplaceres i en anden brand- eller konstruktionsklasse, kontakter vi dig, når vi har gennemgået din ansøgning.

### OBS OBS!

Vær opmærksom på at shelters, udestuer og annekser som udgangspunkt skal overholde samme afstandskrav til naboskel som boligbyggeri.



Er undersøgt



Er udfyldt  
i BOM

### Bygningsreglementet BR18 kap. 5 - Brand

Bilag 1a – Præ-accepterede løsninger – Fritliggende og sammenbyggede enfamiliehuse.

Bilag 16 – Præ-accepterede løsninger for mindre bebyggelse i anvendelseskategori 1 og 4 (f.eks. shelters).

## Tjekpunkt - Tilbud om byggeskadeforsikring eller tro- og love-erklæring ved selvbyg

Hvis du opfører et nyt enfamiliehus, og en entreprenør styrer din byggeproces, er der krav om, at der tegnes en byggeskadeforsikring.

Der skal indhentes et tilbud om byggeskadeforsikring, som skal vedhæftes i Byg og Miljø

Der er ikke krav om byggeskadeforsikring, hvis du selv styrer dit byggeri. Så skal du underskrive og vedhæfte en tro- og love-erklæring om selvbyg.

Du finder link til tro- og love-erklæringen under punktet om byggeskadeforsikring i BOM.



Er undersøgt



Er udfyldt  
i BOM



## Tjekpunkt - Tegninger

Du skal indsende:

- Situationsplan
- Plantegninger over relevante planer
- Facadetegninger over relevante facader
- Evt. snittegninger

På de følgende sider kan du se tegningseksempler og læse, hvilke oplysninger, der skal fremgå af tegningerne.



## Situationsplanen (hele grunden set ovenfra) skal vise:

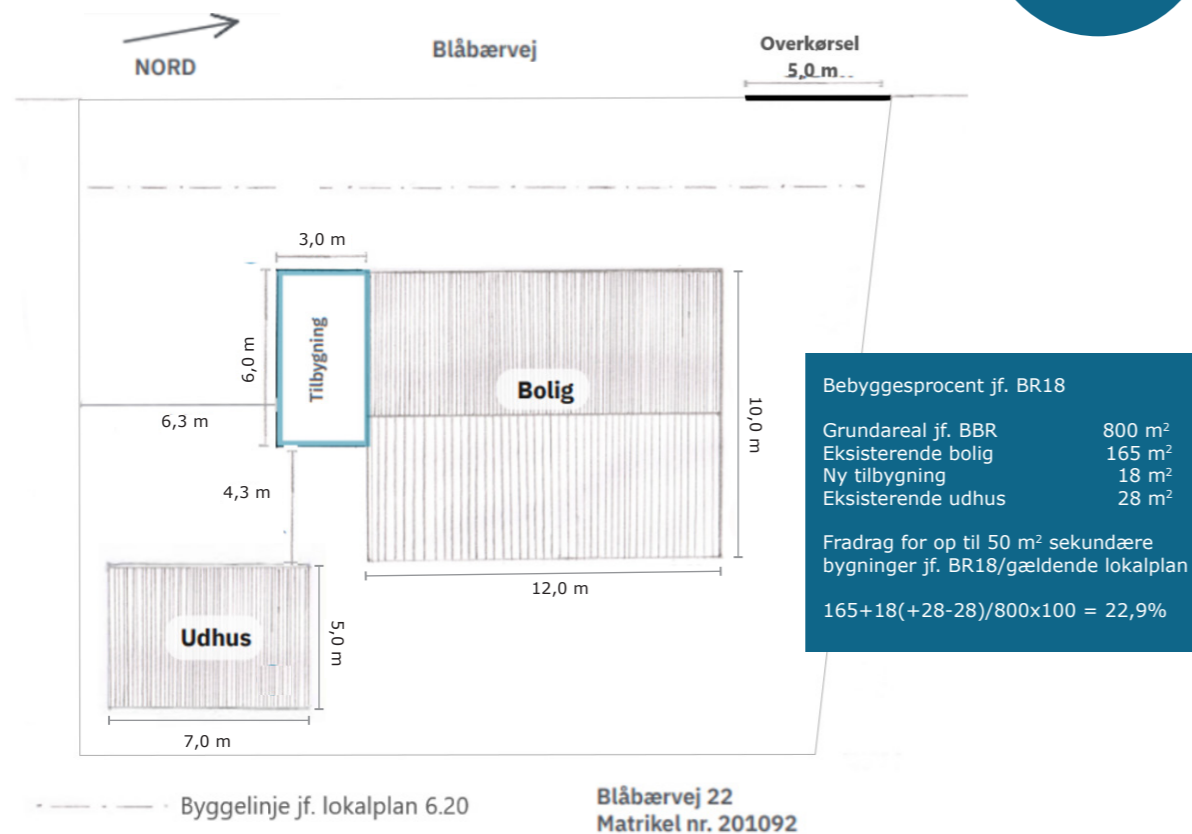
- Nord-pil
- ALLE bygninger på grunden inkl. det, der søges om. Bemærk, at tegningen skal vise de faktiske forhold, som ikke nødvendigvis er det samme, som er angivet i BBR.
- Målsatte bygninger (længde x bredde) og målsatte afstande fra bygningen til matriklens skel (vinkelret på skel) og til andre bygninger på grunden.
- Anvendelse og størrelse på alle bygningerne, f.eks. drivhus, udhus, beboelse.
- Evt. koter, der viser eksisterende og fremtidigt terræn, hvis grunden er meget kuperet eller skrånende og/eller der terrænreguleres.
- Målsat placering af adgang fra vej til grund, hvis denne er ny eller ændres.
- Arealangivelser. Er der flere etager, skal arealet for hver etage angives.

**OBS:** Ved etager med skråvægge skal du angive arealet af det område, hvor der er 1,5 m. fra overfladen af gulvet til ydersiden af tagbeklædningen.

Beregning af bebyggelsesprocenten: **Etageareal x 100 / grundens areal**



Eksempel på tegning

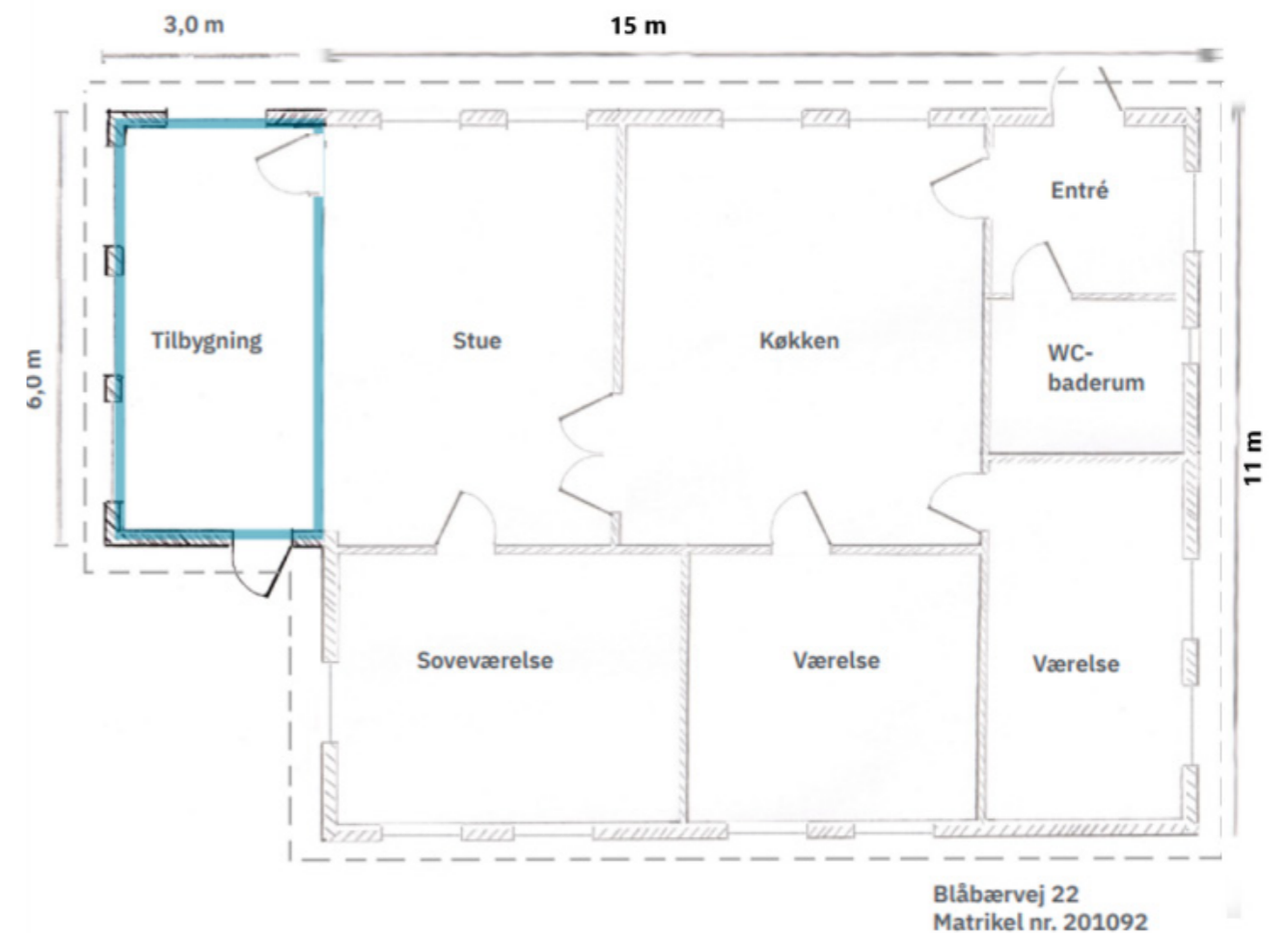


## Plantegning(er) over alle berørte etager med:

- Mål på etagens ydre rammer, dvs. total-længde og -bredde og mål på alle fremspring og indhak – alle målt udvendigt.
- Indvendige skillevægge i byggeriet.
- Rumbetegnelser.
- Vinduer og døre.
- Ved tilbygning: tydelig markering af eksisterende og nyt.



Eksempel på tegning

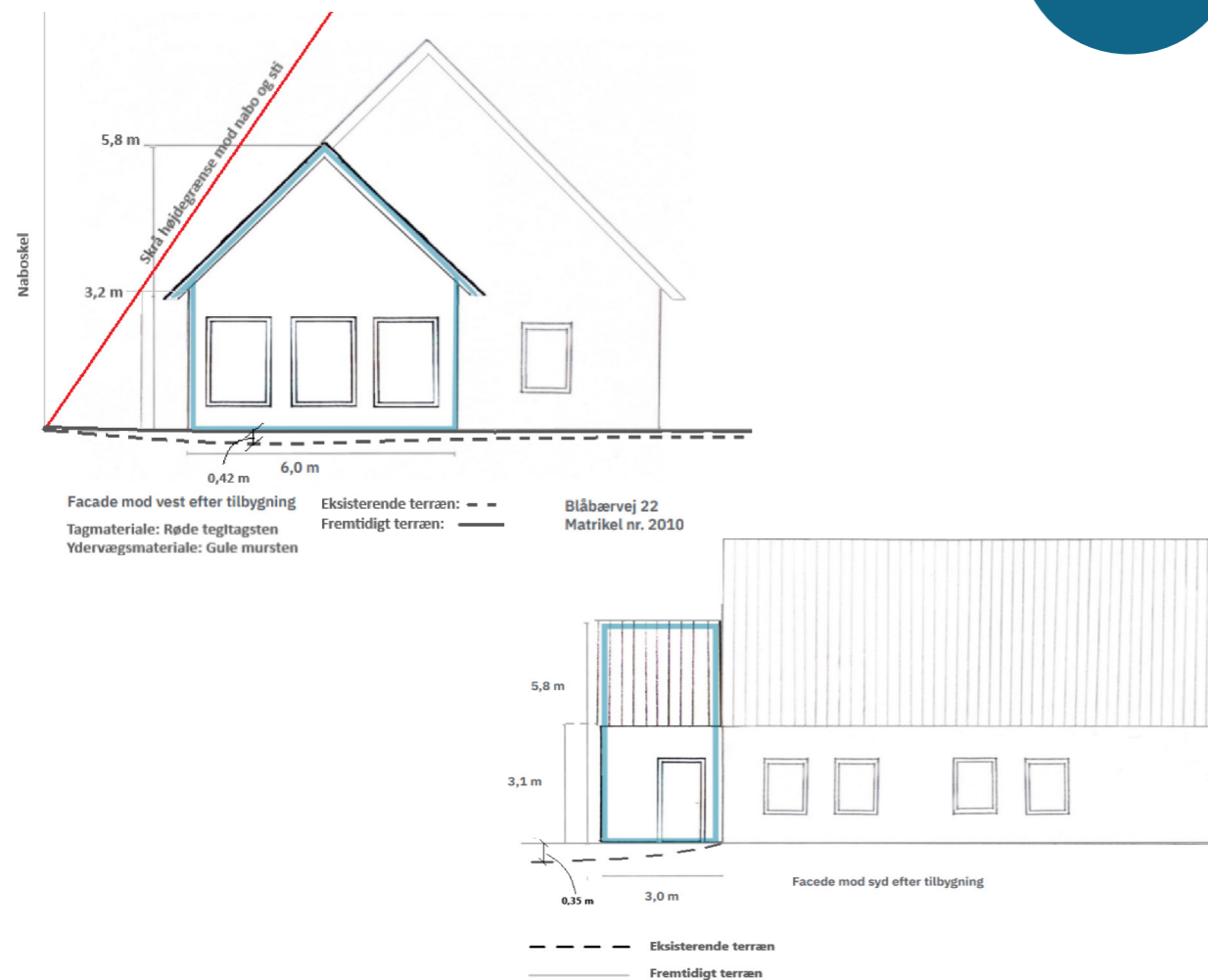


## Facadetegninger (herunder gavle) skal vise:

- Alle facader og gavle på byggeriet, med angivelse af, hvilket verdenshjørne facaden vender mod.
- Ved tilbygning: Tegn også eksisterende facader og gavle, med tydelig markering af, hvad der er nyt og hvad der er eksisterende,
- Ydervægshøjder målt fra eksisterende terræn til skæringen mellem facaden og tagbelægningens overside.
- Totalhøjden målt fra eksisterende terræn til højeste punkt af bygningen – antenner og skorstene er undtaget.
- Det skrå højdegrænseplan fra skel mod nabo og sti.
- Afstand til vej.
- Eksisterende og fremtidigt terræn med faktiske hældninger/kurver. Eventuelle forskelle skal angives med mål.
- Tag- og ydervægsmaterialer - kan også fremgå af et tværsnit.



Eksempel på tegning

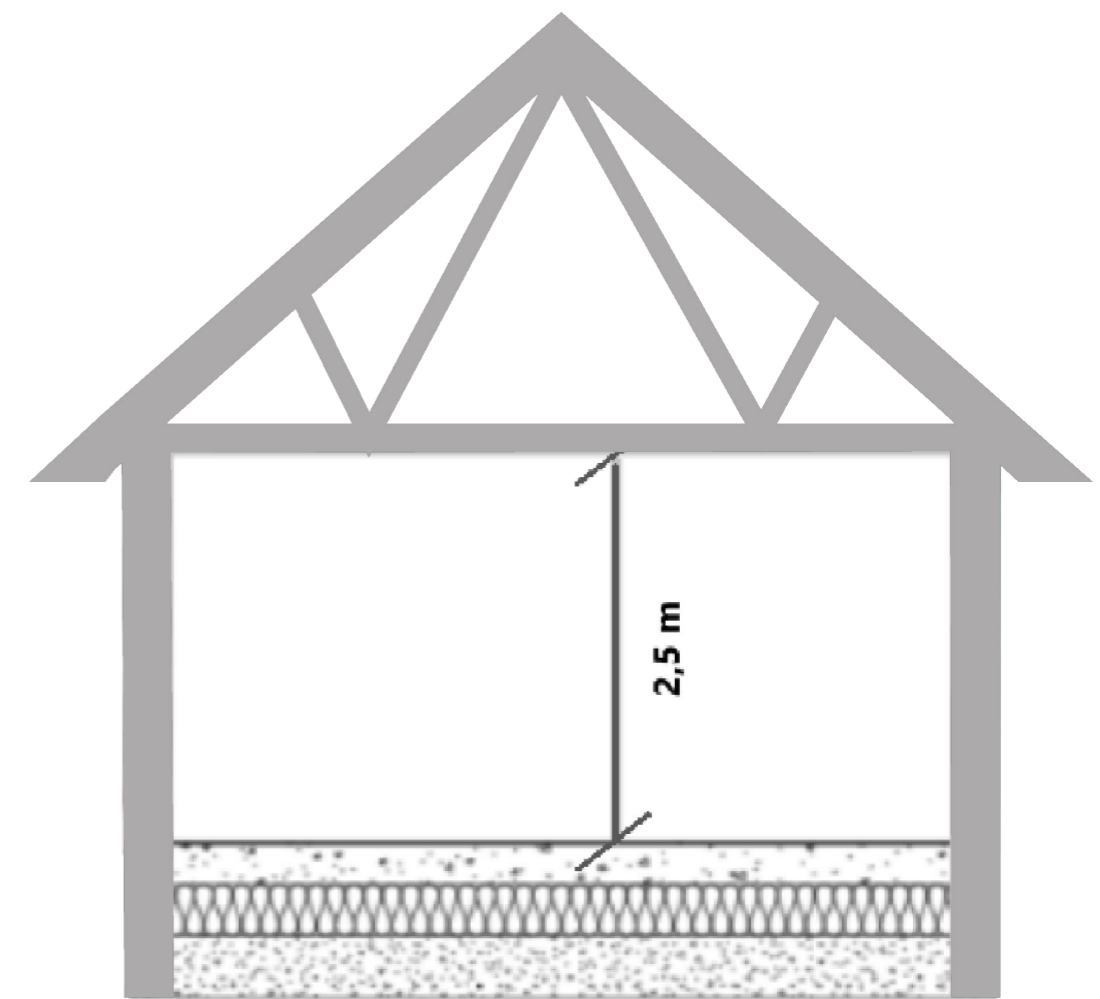


## Eventuelt et tværsnit, der viser:

- Konstruktionsopbygning.
- Relevante indvendige højder, f.eks. loftshøjde.
- Tag- og ydervægsmateriale - kan også fremgå af facadetegningerne.



Eksempel på tegning



Tværsnit A-A

Blåbærvej 22  
Matrikel nr. 201092



## Tjekpunkt - Udfyldelse af punkterne i Byg og Miljø

<b>Kontaktoplysninger på ejeren</b>	Dig selv, hvis du er ejer – husk telefonnummer og mailadresse.
<b>Fuldmagt. OBS! Fuldmagten kan underskrives digitalt via BOM eller vedhæftes som bilag.</b>	<p>Du har brug for en underskrevet og dateret fuldmagt fra ejendommens ejere, hvis:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- du ønsker at udføre arbejde på egen bolig/sommerhus og I er flere ejere. Du skal fremsende fuldmagt fra eventuelle andre medejere af ejendommen.</li> <li>- du bor i andelsbolig. Bestyrelsen i andelsforeningen skal give dig en fuldmagt til at bygge.</li> <li>- du bor i lejet bolig. Lejemålets ejer eller administrator skal give dig en fuldmagt til at bygge.</li> <li>- du ansøger om at udføre arbejde på en grund, du ikke selv ejer. Ejer skal give dig en fuldmagt.</li> <li>- du er bygherrerådgiver. Du skal have fuldmagt fra ejer eller administrator for at kunne ansøge på ejers vegne.</li> </ul>
<b>Planlagt arbejde</b>	Skriv f.eks.: 'Tilbygning på 16 m <sup>2</sup> til enfamiliehus i landzone', 'Opførelse af 22 m <sup>2</sup> uopvarmet udestue i tilknytning til enfamiliehus i ét plan med udnyttet tagetage'.
<b>Situationsplan Plantegninger Facadetegninger Snittegninger (hvis relevant)</b>	De udarbejdede tegninger vedhæftes. Husk at kontrollere, at du har alle oplysninger med på tegningerne.
<b>Byggeret og helhedsvurdering</b>	Hvis du ikke overholder byggeretten, så skriv en saglig begrundelse for, hvorfor du ikke kan overholde byggeretten og ønsker helhedsvurdering.
<b>Ubebyggede arealer</b>	Har du vedhæftet en korrekt situationsplan, kan du blot henvise til denne.
<b>Brand- og konstruktionsklasse</b>	Skriv, hvilken brand- og konstruktionsklasse, der er valgt. Typisk vil BK1 og KK1 være tilstrækkeligt ved enfamiliehus, sommerhuse og tilbygninger hertil, samt saunaer, udestuer og shelters. Læs om indplacering i brandklasser i BR18, § 493 og konstruktionsklasse i § 489.
<b>Dokumentation for valg af brandklasse</b>	BK1 vælges, fordi der er tale om fritliggende og sammenbyggede bygninger på max. to etager over og én under terræn, hvor personer selv kan redde sig ud, og hvor der benyttes simple brandtekniske installationer og præ-accepterede løsninger jf. BR18, kap. 5 - Brand.
<b>Dokumentation for valg af konstruktionsklasse</b>	KK1 vælges, fordi der er tale om simple traditionelle konstruktioner, som er baseret på kendte teknologier og udførelsesmetoder
<b>Erklæring om bygningen er indsatstaktisk traditionel</b>	Her skal du skrive ja, hvis du mener, at dit byggeri er udformet og placeret så redningsberedskabet kan bruge de metoder og det udstyr, som de traditionelt bruger.

<b>Erklæringer om tekniske forhold</b>	Se tabel med tekniske forhold på side 19.
<b>Dispensation fra Bygningsreglementet</b>	Skriv en saglig begrundelse, hvis du ikke kan leve op til bestemmelserne i reglementets tekniske kapitler.
<b>Byggeskadeforsikring, tilbud. OBS! Tro- og love-erklæringen findes som blanket i BOM.</b>	Byggeskadeforsikringer er som udgangspunkt kun et krav ved opførelse af nyt enfamiliehus, som du ikke er selvbygger på. Hvis en entreprenør står for at styre dit byggeprojekt, skal der indhentes og vedhæftes et tilbud om byggeskadeforsikring. Er du selvbygger af nyt enfamiliehus, skal du medsende en dateret og underskrevet tro- og love-erklæring om selvbyg.
<b>Tinglyste servitutter</b>	Skriv, om der er servitutter på din ejendom, og om du overholder dem. Hvis ikke, skal du sagligt begrunde hvorfor.
<b>Landzonetilladelse</b>	Punktet kommer kun frem, hvis din ejendom er beliggende i landzone. Hvis du allerede har modtaget en landzonetilladelse, skal den vedhæftes. Hvis du ikke har en landzonetilladelse, sender vi sagen til vores landzoneteam, som vurderer, om det ansøgte er undtaget. Hvis ikke, vil de kontakte dig for en begrundet ansøgning. Hvis dit byggeri kræver både landzone- og byggetilladelse, må du ikke begynde at bygge før du har modtaget begge tilladelser.
<b>Dispensation efter Naturbeskyttelsesloven</b>	Skriv en saglig begrundelse, hvis du har brug for en dispensation fra Naturbeskyttelsesloven eller vedhæft dispensationen som bilag i BOM, hvis du allerede har fået den.
<b>Tilladelse efter Miljøbeskyttelsesloven</b>	Skriv en saglig begrundelse, hvis du har brug for en tilladelse efter Miljøbeskyttelsesloven eller vedhæft tilladelse som bilag i BOM, hvis du allerede har fået den.
<b>Håndtering af jord</b>	Hvis din ejendom ikke er registreret som forurenet skal du angive at du har læst og forstået hvordan man skal reagere hvis man opdager forurening. Hvis din ejendom er registreret forurenet, kan du skulle have særlige tilladelser til at håndtere jord på ejendommen.
<b>Tilladelse efter Vejlovgivningen</b>	Oplys f.eks., hvis du ønsker at etablere en ny, eller ønsker at ændre på en eksisterende overkørsel.
<b>Dispensation fra Museumsloven</b>	Skriv en saglig begrundelse for at bygge i nærheden af fredede fortidsminder eller beskyttede sten- og jorddiger. Husk at angive afstand på situationsplanen.
<b>Beredskabsloven</b>	Oftest ikke relevant ved denne type sager.
<b>BBR-oplysninger vedr. byggearbejde, der ikke er enfamiliehus</b>	Dette skal udfyldes, hvis de arealer, du opfører, ikke er et parcelhus (110), stuehus (120) eller udestue til en af disse typer.
<b>BBR-oplysninger vedr. byggearbejde for enfamiliehus</b>	Ved udvidelse af dit boligareal, skal du kun oplyse om det areal der tilføjes. Husk altid at oplyse antal m <sup>2</sup> , materialer, varmekilde (f.eks. varmepumpe) og opvarmningsmiddel (f.eks. elektricitet).

## Tjekpunkt - Tekniske forhold

I din ansøgning skal du oplyse, hvilke kapitler i bygningsreglementet, der indeholder regler, som dit byggeri skal overholde.

Du skal sætte flueben ud for disse kapitler i din ansøgning i Byg og Miljø.

Skemaet på modstående side viser, hvilke kapitler, der typisk skal afkrydses.

Men du skal selv vurdere om du er enig i, at det også er gældende for din sag.

Du skal dokumentere, at du overholder bestemmelserne i de relevante kapitler i Bygningsreglementet. Det, du ikke allerede har dokumenteret ved ansøgning, skal du fremsende dokumentation for senest ved færdigmelding.



## Tekniske forhold

	Enfamiliehus	Sommerhus	Udestue, shelter	Anneks, sauna
Kap. 2 - Adgangsforhold	X			
Kap. 3 - Affaldssystemer	X	X		
Kap. 4 - Afløbsforhold	X	X	X	X
Kap. 5 - Brand	X	X	X	X
Kap. 7 - Byggeplads	X*	X*	X*	X*
Kap. 9 - Bygningens indretning	X			X
Kap. 11 - Energiforbrug og klimapåvirkning	X	X		X
Kap. 12 - Energiforsyningsanlæg	X	X		
Kap. 13 - Forureninger	X	X	X	X
Kap. 14 - Fugt og vådrum	X	X	X	X
Kap. 15 - Konstruktioner	X	X	X	X
Kap. 17 - Lydforhold	X	X - § 373		X
Kap. 18 - Lys og udsyn	X	X	X	
Kap. 19 - Termisk indeklima og installationer til varme og køleanlæg	X	X		
Kap. 21 - Vand	X	X		(X) Skal kun medtages, hvis der etableres vandinstallation
Kap. 22 - Ventilation	X	X		

### \* Byggepladsen:

Der er regler for sikkerhed og sundhed samt hensyn til naboer og omgivelser, som du skal overholde, mens du bygger. Når du færdigmelder byggeriet, skal du fremsende dokumentation for, at reglerne har været overholdt. Det er derfor en rigtig god idé at tage fotos af byggepladsen, mens arbejdet pågår.

  
Er udfyldt  
i BOM

## Afslutning af byggesagen

### Meddelelse om, at byggeriet er færdigt (Færdigmelding)

Når du er færdig med dit byggeri, skal det færdigmeldes i Byg og Miljø, så byggesagen kan afsluttes og BBR opdateres.

Som en del af færdigmeldingen skal der indsendes **dokumentation for, at du overholder de tekniske krav, der er til dit byggeri** eller bekræfte at der ikke er ændret ved de forhold der blev dokumenteret ved ansøgning.

### Livscyklusvurdering (LCA)

Ved færdigmelding af nye enfamiliehuse, der er søgt efter 31. december 2022, skal der indsendes dokumentation for, at der er udarbejdet en livscyklusvurdering (LCA) for byggeriet. Sommerhuse, tilbygninger, ombygninger, sekundære bygninger, ændret anvendelse og midlertidige flytbare pavilloner er ikke omfattet af kravet.

### Erklæringer om det færdige byggeri

Du skal også underskrive to erklæringer. Én, hvor du påtager dig ansvaret for, at dit byggeri er opført i overensstemmelse med bygningsreglementet og opfylder betingelserne i byggetil-

ladelsen.

En anden, hvor du garanterer, at du har indsendt al nødvendig dokumentation, der viser, at bygningsreglementets bestemmelser er opfyldt, og at der er fremsendt drifts- og vedligeholdelsesmanual for bebyggelsens installationer.

Erklæringerne kan underskrives med MitID via Byg og Miljø.

Anmodning om digital signatur skal sendes til dig selv, når du både er ansøger og ejer.

### Ibrugtagningstilladelse

Når erklæringerne og den relevante dokumentation er modtaget, sender vi en ibrugtagningstilladelse.

Ejeren af ejendommen vil også modtage en regning for afslutning af byggesagen.

### Afslutning af byggesagen

Vi afslutter din byggesag i Byg og Miljø. Relevante tegninger og dokumenter arkiveres i vores byggesagsarkiv og BBR opdateres.

Du vil automatisk modtage en ny BBR-meddelelse.

## STRAKS-behandling af visse typer af byggeri

Vi tilbyder STRAKS-behandling, men KUN til byggeansøgninger om **opførelse af nye enfamiliehuse i byzone og opførelse af nye sommerhuse i sommerhusområder, hvor spildevandet afledes til offentlig kloak.**

For disse typer af byggeri gælder, at hvis du indsender en ansøgning, som lever op til nedenstående forudsætninger, så modtager du en **byggetilladelse inden for 3 arbejdsdage.**

### HUSK at skrive STRAKS i projektnavnet i den første indsendelse af din ansøgning.

Forudsætningerne for, at vi kan STRAKS-behandle din ansøgning er, at:

- sagen er fuldt oplyst med fyldestgørende tegninger
- byggeretten er overholdt, dvs. at byggeriet ikke kræver helhedsvurdering
- en eventuel lokalplan og al anden relevant lovgivning er overholdt, dvs. at byggeriet ikke kræver dispensation
- der terrænreguleres max. +/- 0,5 m
- det ansøgte brandsikres jævnfør præ-accepterede løsninger

STRAKS-ansøgninger, som ikke lever op til ovenstående, vil blive behandlet på samme vilkår som 'almindelige' indsendelser. Vi giver dig besked, hvis vi vurderer, at din sag ikke lever op til forudsætningerne for STRAKS-behandling.

## Webadresser og kontakt

### BYG OG MILJØ

Byg og Miljø's hjemmeside kan tilgås via denne web-adresse:

<https://www.bygogmiljoe.dk/>

### BYGNINGSREGLEMENTET

Du kan tilgå Bygningsreglementet via denne web-adresse:

<https://byggningsreglementet.dk/>

### INFO OM BETALING FOR BYGGESAGSBEHANDLING

Du kan finde flere informationer om betaling for byggesagsbehandling ved at tilgå nedenstående webadresse:

<https://holbaek.dk/borger/bolig-og-byggeri/byggeri/gebyr-og-sagsbehandlingstid/>

### YDERLIGERE INFORMATION OM BYGGETILLADELSE

Du kan finde yderligere informationer og hjælp til udfyldelse af din ansøgning inde på Holbæk Kommunes hjemmeside:

<https://holbaek.dk/borger/bolig-og-byggeri/byggeri/byggetilladelse/>

### HOLBÆK KOMMUNES BYGGESAGSAFDELING

Du kan sende en mail til [byggesag@holb.dk](mailto:byggesag@holb.dk) eller ringe til Byggevagten. Byggevagten har telefontid hver mandag-fredag kl. 8.00-11.00

Ring på **72 36 36 36** og spørg efter Byggevagten

Du kan også blive ringet op til en kort samtale med en byggesagsbehandler. Book tid på vores hjemmeside under: Bestil telefonmøde

### Credits:

Materialet indeholder illustrationer fra følgende: [tinglysningen.dk](http://tinglysningen.dk) [byggningsreglementet.dk](http://byggningsreglementet.dk)

# Hvordan søger jeg byggetilladelse?

Enfamiliehuse med mere

Hvordan søger jeg byggetilladelse?  
- Enfamiliehuse med mere  
3. udgave, januar 2024

Udarbejdet af Holbæk Kommune  
Kanalstræde 2  
4300 Holbæk



**Holbæk  
Kommune**