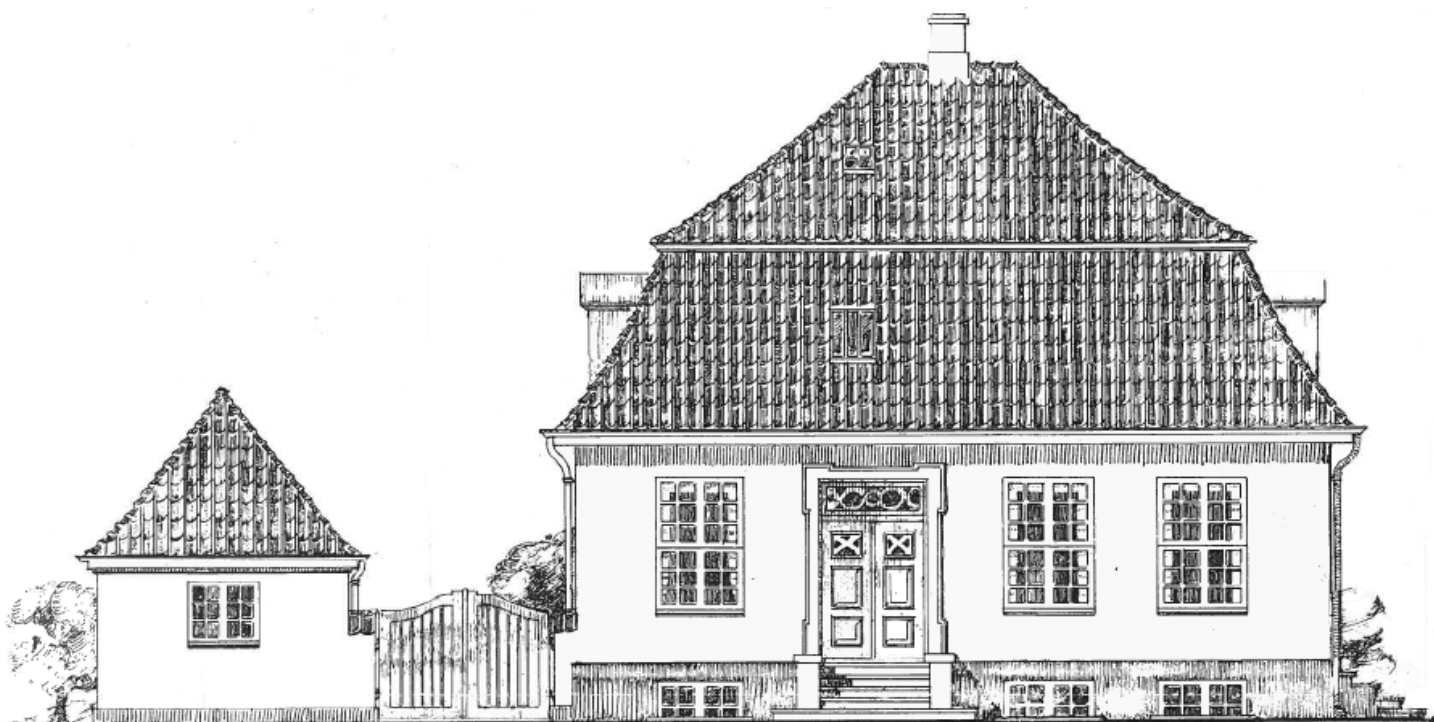




jr. nr. 450-2011-9723



Skal du bygge?

Enfamiliehuse og sommerhuse samt om- og tilbygning hertil



Nyborg
KOMMUNE

Kære borger

Vi har lavet en vejledning, så du kan se, hvilke bestemmelser og ansøgningsprocedurer der gælder, når du skal bygge et nyt enfamiliehus, dobbelthus (med lodret lejlighedsskel), sommerhus, eller hvis du vil opføre en om- eller tilbygning til disse.

Bestemmelserne står i bygningsreglementet, og de er gældende, medmindre kommunen har fastsat andre bestemmelser i en lokalplan, byplanvedtægt eller tinglyst dokument. I så fald er det dem, der gælder.

Du kan se hvad der gælder for din ejendom på Nyborg Kommunes hjemmeside via fanen "[Hvad gælder for mig](#)" i Kommuneplan 2021.

I denne folder gennemgås de **generelle** bestemmelser for enfamiliehuse, samt for om- og tilbygninger.

Kommunens bygningsmyndighed vil gerne hjælpe dig med vejledning om de gældende regler og det er muligt, at få en forhåndsudtalelse, hvis du sender en skitse. Ansøgning om forhåndsudtalelse kan sendes til byggesag@nyborg.dk

Det kan anbefales, at du først orienterer dig om reglerne på www.nyborg.dk. Se links sidste i pjecen.

Du skal dog være opmærksom på, at det er dig som ejer, der er ansvarlig for, at bestemmelserne overholdes.

Med venlig hilsen

Teknik- og Miljøafdelingen
Nyborg Kommune

Skal jeg søge byggetilladelse, når jeg bygger nyt eller bygger til?

Ja – nybyggeri og tilbygninger til enfamiliehuse, dobbelthuse og sommerhuse kræver en byggetilladelse fra kommunen. Du må ikke gå i gang med at bygge, før du har fået en byggetilladelse.

Skal jeg søge byggetilladelse, når jeg bygger om?

Hvis du ikke udvider etagearealet/ boligarealet, skal du ikke søge byggetilladelse. Etagearealet/ boligarealet fremgår af din BBR-meddelelse.

Eksempelvis kræver det ikke byggetilladelse, at lægge to værelser sammen eller at etablere et ekstra badeværelse i en eksisterende bolig. Derimod kræver det byggetilladelse at inddragelse en uudnyttet loft/tagetage til bolig.

Selvom din ombygning ikke kræver en byggetilladelse skal dit byggearbejde stadig overholde bestemmelserne i bygningsreglementet. Hvis de ikke gør det, skal du søge om dispensation/fravigelse hos kommunen. Du må i så fald ikke begynde dit byggearbejde, før dispensationen er givet.

Du skal meddele din kommune om ændringer til BBR registret, i forbindelse med byggearbejdet.

Hvor meget må jeg bygge?

Det er bebyggelsesprocenten, der afgør, hvor mange m², du må bygge på din grund. Bebyggelsesprocenten angiver, hvor meget etagearealet udgør af grundens samlede areal.

Bestemmelser i lokalplaner mm. gælder forud for bygningsreglementet.

Hvem er ansvarlig for byggeriets lovlighed?

Af byggelovens §17, stk. 1, fremgår, at den til enhver tid værende ejer er ansvarlig for, at bygningen overholder byggelovgivningen.

De fleste husejere vil have en rådgiver tilknyttet byggeriet i form af en arkitekt, ingeniør eller lignende. Rådgiveren vil som en del af aftaleforholdet mellem husejeren og rådgiver have ansvar for, at det arbejde, som rådgiveren har påtaget sig, er lovligt.

Det kan derfor være en god ide at alliere sig med en rådgiver, som påtager sig opgaven med at sikre, at byggeriet lever op til byggelovgivningens tekniske bestemmelser og at alle relevante oplysninger fremsendes til kommunen.

Byggeret for fritliggende enfamiliehuse og tilbygninger hertil

Du har en såkaldt byggeret, hvis dit byggeri overholder følgende bestemmelser i bygningsreglementet BR18, kap.8:

- afstanden fra huset til skel, sti og vej skal mindst være 2,5 m.
- højden af huset må maksimalt være 1,4 x afstanden til skel og sti.
- huset må maksimalt opføres i 2 etager.
- bebyggelsesprocenten må maksimalt være 30% i parcelhusområder hvor der ikke er vedtaget en lokalplan.
- ingen del af husets ydervægge eller tag må være højere end 8,5 m (højden måles lodret fra det naturlige terræn på egen grund. Hvis grunden skråner eller har et terræn med store niveauforskelle, skal der måles fra et eller flere niveauplaner, som kommunen fastsætter.

HUSK Bestemmelser i lokalplaner mm. gælder forud for bygningsreglementet.

Hvis byggeretten ikke kan overholdes

Hvis dit projekt er i strid med bestemmelserne i byggeretten kan kommunen lave en helhedsvurdering af projektet og evt. foretage en partshøring. Det er ikke givet, at du kan få byggetilladelse, hvis dit projekt er i strid med byggeretten.

Hvordan søger jeg?

Når du vil bygge et nyt enfamiliehus, dobbelthus, sommerhus eller tilbygning, skal du ansøge via Byg og Miljø. Portal for bygge- og miljøansøgninger -

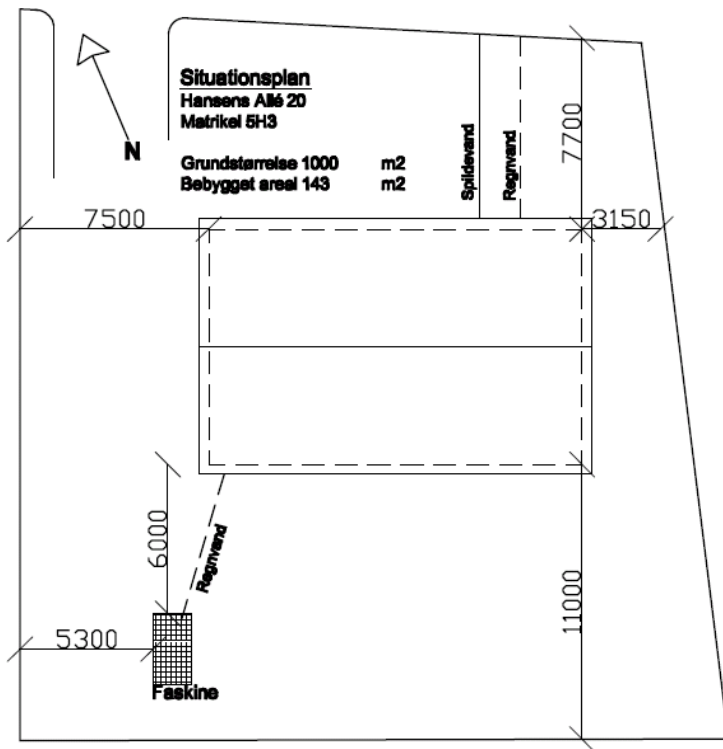
<https://www.bygogmiljoe.dk/?myndighed=k450>

Evt. spørgsmål til den digitale selvbetjeningsløsningen skal ske på 6333 8000.

Ansøgningen skal blandt andet indeholde følgende jf. BR18, kap.1, §10:

- En kort beskrivelse af projektet - eksempelvis opførelse af nyt hus/ sommerhus, tilbygning til enfamiliehuset.
- En fuldmagt fra ejendommens ejer, såfremt ejer ikke er ansøger.
- Oplysninger til BBR, oplysninger kan evt. vises på en plantegning.
- Oplysning om konstruktions- og brandklasse med dokumentation.
- Relevant tegningsmateriale, se eksempler herunder.
- Erklæring om hvilke teknisk forhold i bygningsreglement byggearbejdet er omfattet af.

Beliggenhedsplan/ situationsplan (eksempel)



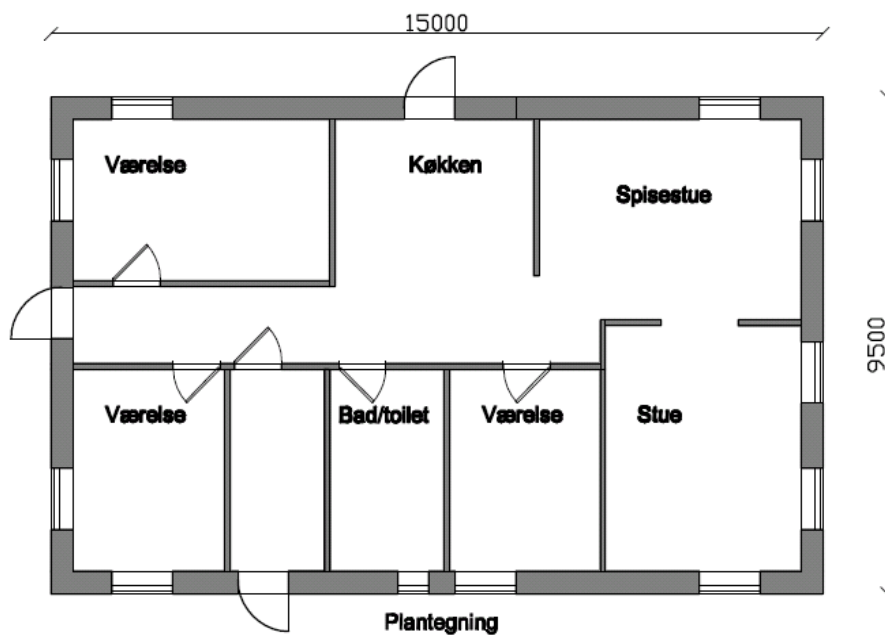
Beliggenhedsplan skal være målfast eks. 1:200 og vise bygningens placering på grunden samt afstand til skel og øvrige bygninger.

Oplysninger om grundstørrelse, arealer og bebyggelsesprocent.

Tegningen skal forsynes med nordpil og vejadgang. På tegningen skal terrænkoter og højdekurver, så vidt muligt tegnes ind.

Evt. oplysning om kloakering kan fremgå.

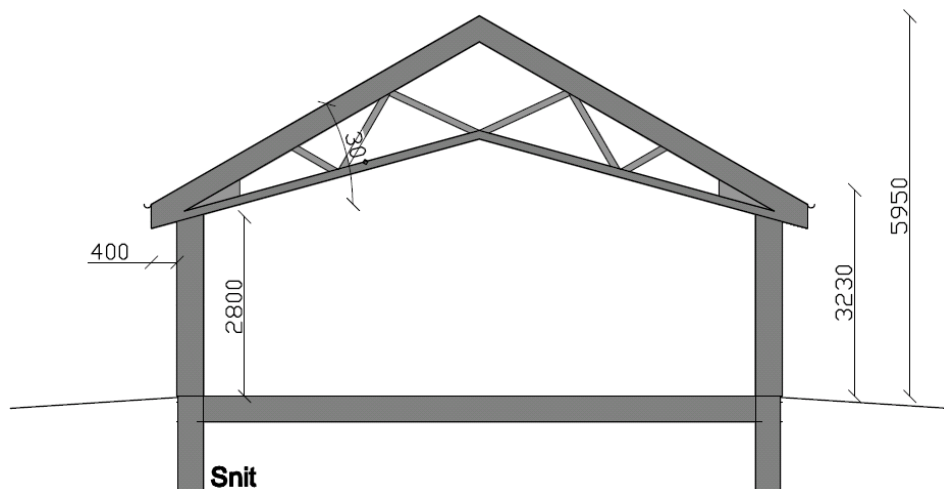
Plantegning af alle etager der ombygges (eksempel)



Planen skal være målfast og målsat

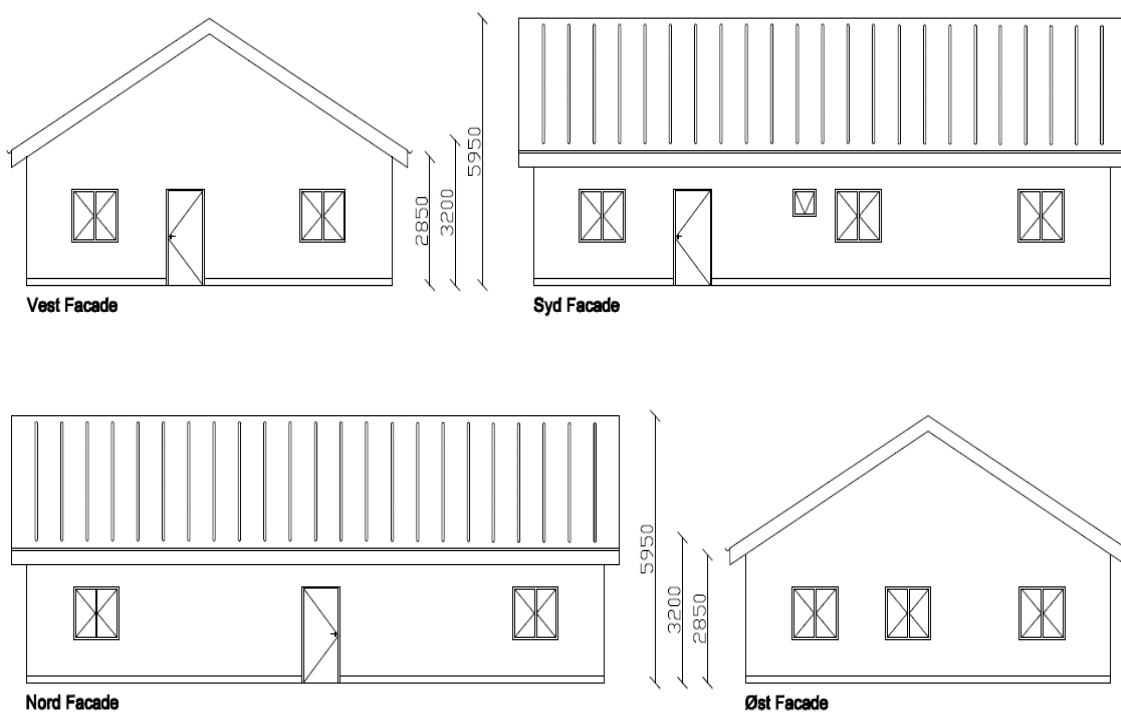
For eks. 1:100

Snittegning (eksempel)



Snit skal være
målfast og
målsat eks. 1:50

Facade- og gavltegninger (eksempel)



Tegningerne skal vise bygningens højde og afstandsforhold, grundstykkets nuværende og fremtidige højdekoter, samt højdekoter på tilstødende grunde, placering af vinduer, døre mm.

- oplysning om materialevalg for tag og ydervægge
- oplysning om, hvordan tagvand afledes
- oplysning om de bestemmelser i byggeloven, bygningsreglementet eller tinglyste deklARATIONER, som projektet evt. er i strid med.
Ansøgningen skal i så fald indeholde en begrundet ansøgning om de nødvendige dispensationer/fravigelser
- evt. oplysning om byggeskadeforsikring ved opførelse af nyt hus.

Kommunen kan i nogle tilfælde finde det nødvendigt med yderligere oplysninger/materiale. Hvis det er tilfældet giver vi dig besked.

Med undtagelse af **afløbsplan** behøver du ikke på ansøgningstidspunktet, at indsende teknisk dokumentation i forbindelse med dit byggeprojekt. – altså dokumentation for at bygningsreglementets BR18, kapitel 2-22 er overholdt. Du skal først sende disse oplysninger i forbindelse med færdigmelding af byggeriet.

Etablering af faskine kræver særskilt godkendelse fra Natur- og Miljøgruppen (6333 7156), Nyborg Kommune.

Husk, at kommuneplan, byplanvedtægt, lokalplan eller tinglyst deklARATION, kan have andre bestemmelser om etageantal, højdeforhold, bebyggelsesprocent, bygningers placering og materialevalg. m.m

Hvad gør vi med din ansøgning?

Vi behandler din ansøgning i forhold til de bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementets kapitel 8 og 20. Derudover påser vi, at anden relevant lovgivning er overholdt - eksempelvis lokalplaner, planloven, fredninger, beskyttelseslinjer efter naturbeskyttelsesloven m.m.

OBS: Sagsbehandlingstiden vil normalt blive forlænget, hvis dit byggeri ikke overholder byggeretten, ikke er fuldt oplyst på ansøgningstidspunktet eller kræver tilladelse efter anden lovgivning end byggeloven.

Hvad gør jeg, når jeg er færdig med at bygge?

Når du er færdig med at bygge, skal du via Byg og Miljø meddele kommunen, at byggeriet er afsluttet og fremsende det dokumentation der er bedt om i forbindelse med byggetilladelsen jf. BR18, §40.

Byggeriet må ikke tages i brug før der er meddelt ibrugtagningstilladelse.

Nyttige links vedrørende:

Bygningsreglementet

www.bygningsreglementet.dk

Trafik- og Bygge- og Boligstyrelsen

www.trafikstyrelsen.dk

Lokalplaner

["Hvad gælder for mig"](#)

BBR (bygnings- og boligregister)

www.ois.dk

Kort/ GIS/ luftfotos

www.geofyn.dk

Byg og Miljø (ansøgningsprogram) <https://www.bygogmiljoe.dk/?myndighed=k450>

Rev. feb. 2026