

GUIDE

Den store guide til at bygge nyt

– Alt hvad du skal vide om nybyggeri

Få inspiration
til at udleve din
nybyggerdrøm



FREDERIKSHAVN KOMMUNE



Der er noget helt særligt ved at skabe sit hjem fra bunden. At kunne skræddersy alt fra farven på murstenene til indretningen af dit køkkenalrum helt præcist efter eget og familiens behov. At kunne sætte et personligt præg på rammerne om jeres liv i mange år frem. Men det kan også virke som et uoverskueligt projekt for mange. Og der er da også ret mange faktorer, du skal overveje og ret mange valg, du skal træffe, hvis du vælger at udleve nybyggerdrømmen.

Derfor har vi skrevet denne guide, som tager dig i hånden gennem hele nybyggerprocessen, så du ved, hvordan du kommer fra idéfasen til et indflytningsklart hjem.

God læselyst!

Byggeprocessen kort fortalt Side 04

01

Mere end bare en byggegrund Side 05

02

De tre typer af byggegrunde 06
Hvad er det bedste byggevejr? 07

Arkitekttegnet bolig eller typehus? Side 08

03

Den arkitekttegnede bolig 08
Typehuset 09
Byggetendenser i 2021 09

Få styr på de vigtigste love og regler Side 10

04

Byggeloven 10
Bygningsreglementet 10
Planloven 10
Lokalplaner 10

Hvilken rådgivning har du brug for? Side 11

05

Byggerådgiveren 11
Geoteknisk rådgiver 12
Den rådgivende ingeniør 12
Boligadvokaten 12

Et budget giver dig overblikket Side 13

06

Inspiration til Nybyg i Frederikshavn Side 14

07



Byggeprocessen kort fortalt

Fra idé til færdigt hus

Skab dig et overblik over din økonomi

Før du kan bygge din drømmebolig, skal du kende dit budget. Din bank kan fortælle dig om dine lånemuligheder og hvor mange penge du kan bygge for.

Dine forventninger

Tal med en byggerådgiver, så du kan få skræddersyet et tilbud, der matcher dit husprojekt. Det er nærliggende at tale med en byggerådgiver fra det firma, der skal bygge dit hus. Men du bør også overveje, om du er bedre stillet med en uvildig byggerådgiver, der udelukkende varetager dine interesser. Uanset, hvilken rådgiver du vælger, hjælper vedkommende dig med at blive klogere på, hvordan dit budget og dine drømme kan forenes.

Byggetilladelsen

Når de overordnede rammer er på plads, kan du eller din byggerådgiver indhente byggetilladelsen ved kommunen.

Byggeriet starter

Når byggeriet går i gang, handler det om at være tålmodig. Fundamentet støbes, vægge bliver sat op, og VVS bliver installeret. Det tager typisk et lille års tid at bygge et hus.

1- og 5-års gennemgang

Efter du har boet i huset det første år, vil byggefirmaet typisk undersøge byggeriet for eventuelle fejl og mangler. I de fleste byggekontrakter er der også aftalt en 5-års gennemgang for at tjekke byggeriet en sidste gang.

1

2

Find den perfekte byggegrund

Du indleder dit nybyggereventyr med at finde den perfekte byggegrund. Du kan i de fleste kommuner få et overblik over ledige byggegrunde på kommunens hjemmeside.

4

Tilbud

Byggerådgiveren udarbejder et tilbud på baggrund af jeres møde. Tilbuddet justeres og når du er tilfreds, får du den endelige kontrakt.

5

6

Opstartsmøde

Inden byggeriet for alvor starter, holder du et møde med byggerådgiveren for at samle op på de sidste detaljer.

7

8

Aflevering

Dit nøglebundt er blevet en nøgle rigere, og du kan nu flytte ind i dit spritnye hjem.

9



Mere end bare en byggegrund

At vælge den rigtige byggegrund er et af de første skridt mod drømmehuset, men der er meget, du skal overveje, og det kan gøre det til en svær og uoverskuelige beslutning.

Derfor vil vi tage dig igennem nogle af de refleksioner, der er gode at have med i baghovedet, inden du træffer det endelige valg. Noget af det væsentligste for din byggegrund er spørgsmålet om, hvor den skal ligge. For modsat huset kan du nemlig ikke lave om på beliggenheden.

Du kan med fordel starte med en prioritering af, hvad du vægter højest, når det kommer til beliggenheden.

Tæt på

- Skoler
- Fritidsaktiviteter
- Naturskønne omgivelser
- Kyst
- Indkøbsmuligheder
- Motorvejsnettet, så du nemt kan pendle til job

Prioriteringen gør dig klogere på, hvilke ønsker der skal opfyldes, og hvor du er villig til at gå på kompromis med beliggenheden.



De tre typer af byggegrunde

Byggemodnet grund

En byggemodnet grund kan kort forklares som en grund, der har sit eget matrikelnummer og dermed allerede indgår i kommunens oversigter og lokalplan. Grunden er gjort byggeklar, da der er anlagt både veje, kloaker, vand og el.

Der er både fordele og ulemper ved en byggemodnet, nyudstykket grund – nogle af dem er:



Fordele

- Du kan gå direkte til udformningen af huset
- Du bestemmer selv, hvor træet i haven skal plantes
- Der er anlagt rør og kloakering
- Du bliver en del af et særligt fællesskab blandt de andre nybyggere



Ulemper

- Langt tidsperspektiv – før haven står færdig
- Der kan gå længe, før naboer flytter ind
- Periode med byggerod omkring dig

Ikke-byggemodnet grund

Hvis den grund, du er faldet for, ikke er stemplet som 'byggemoden', vil det sige, at den ikke er klar til at blive bygget på, før den bliver byggemodnet. En ikke-byggemodnet grund kan i princippet være et stykke af landmandens mark, som skal konverteres fra landbrugsjord til byjord, inden der må bygges. Det kan være risikabelt at købe en ikke-byggemodnet grund, da der ikke er nogen garanti for, at din kommune giver dig lov til at bygge på grunden.

Du bør også tage højde for, hvad det vil koste at byggemodne grunden, da du selv står med regningen.

Der er både fordele og ulemper ved en ikke-byggemodnet grund – nogle af dem er:



Fordele

- Prisen for grunden er lavere
- Du kan finde grunde med helt andre muligheder end byggemodnede grunde
- Større chance for at finde en grund med "wow-effekt"



Ulemper

- Det er dit ansvar, at den blive byggemodnet
- Det er sværere at overskue totalprisen på dit projekt
- Det er dit ansvar at undersøge reglerne og begrænsningerne for at bygge på grunden

Riv ned, og byg nyt

Det er ikke ualmindeligt at købe en grund med et ældre hus, som man så river ned for at bygge et nyt. Det skyldes især, at tomme byggegrunde bliver vanskeligere at opdrive omkring de større danske byer, da udbuddet af byggegrunde bliver mindre.

Fordelene ved at købe et gammelt hus til nedrivning kan blandt andet være, at man bosætter sig i et allerede eksisterende kvarter med naboskab, fuldt udvoksede hække og anlagte haver. Ligesom det kan fungere som et godt alternativ til det store renoveringsprojekt med mange uforudsigelige overraskelser, der kan udfordre økonomien.



Tre råd til dig, der vil købe hus til nedrivning

- **Hold øje med lokalplanen** – Er der særlige begrænsninger på størrelse, højde, arkitektur, som du skal kende til?
- **Undersøg prisniveauet i området** – Kan huset holde sin værdiansættelse ved videresalg?
- **Få den rette rådgivning** – Har I brug for sparring om økonomi eller jura?

i

Hvad er det bedste byggevejr?

Høj sol og tørvejr er ofte en god forudsætning for at bygge nyt, men det kan også lade sig at gøre at bygge om vinteren. Særligt fordi, det er længe siden, at vi har haft en hård vinter i Danmark. Dog er det som udgangspunkt en god idé ikke at bygge i de koldeste og mest våde måneder, da det kan give fugtskader.

Vælger du at bygge om vinteren, kan der være en økonomisk fordel for dig, da mange tømrere og murere har mindre travlt i denne periode. Måske du kan få forhandlet et godt tilbud på plads.

Arkitekttegnet bolig eller typehus?

Når du først har købt den rette byggegrund, kommer de næste store spørgsmål. Skal du vælge en arkitekttegnet bolig eller et typehus? Og hvilke behov og ønsker får du egentlig opfyldt ved det ene frem for det andet?

Der er ikke én løsning, der er mere rigtig end den anden. Men vi vil zoome ind på, hvilke fordele og ulemper der er ved den enkelte hustype, så du forhåbentlig bliver klogere på, hvilken hustype der passer til dig og dine behov.

Den arkitekttegnede bolig

Vælger du et arkitekttegnet hus, er du med til at bestemme alle løsninger gennem hele processen – du får altså maksimal indflydelse på den bolig, der skal være dit kommende hjem. For en arkitekttegnet bolig er designet til dig og dine individuelle behov.

Det arkitekttegnede hus er for dig, der ønsker at sætte dit personlige præg på huset og være med til hele den kreative proces. Men det kræver en smule mere is i maven, da der er flere ukendte faktorer undervejs.

+

Fordele

- **Et personligt hjem, der er tegnet til dig** – I modsætning til de standardiserede typehuse får du her et personligt hjem, hvor alle valg af materialer og planløsning er tilpasset dig
- **Kan tilpasses grunden** – Et arkitekttegnet hus kan tegnes og tilpasses bestemte byggegrunde, så grundens potentiale udnyttes til fulde – fx på en skrånende grund.
- **Arkitektonisk merværdi** – Prisen på et arkitekttegnet hus er som regel højere end et typehus, til gengæld har det ofte en arkitektonisk merværdi, hvilket vil afspejle sig i salgsprisen ved et eventuelt videresalg
- **Arkitekten er din uvildige rådgiver** – Arkitekten varetager dine interesser og bidrager med byggeteknisk og lovgivningsmæssig viden

-

Ulemper

- **Prisen** – Du skal forvente at en arkitekttegnet bolig er dyrere end et typehus, for arkitektoniske linjer og detaljer koster ekstra
- **Manglende overblik over budget** – Du skal forvente, at byggebudgettet ikke ligger fast, da det påvirkes af valg af designløsninger, materialer og konstruktioner
- **Større uvished** – Da et arkitekttegnet hus er et specialdesignet produkt, kan det være svært at danne sig et indtryk af husets udseende, før man er et stykke inde i byggeprocessen
- **Længere tidshorisont** – Byggeprocessen er længere for et arkitekttegnet hus end et typehus



Typehuset

Typehuse har været et populært valg blandt nybyggere de seneste 50 år. Med det valg er du sikker på at få et hus, hvor konstruktioner, materialer og løsninger fungerer.

Et typehus betyder, at der bygges mere end et eksemplar af huset. Det er så at sige en masseproduceret vare, derfor er et typehus ofte billigere, hurtigere og nemmere at opføre. I dag findes der et utal af forskellige, så du er sikker på både at få personlighed og kvalitet på samme tid.

Typehuset er for dig, der fortrækker en nem og overskuelig byggeproces, hvor huset er hurtigt og billigt at opføre. Selv om typehuse er masseproducerede, tilbyder langt de fleste byggefirmaer, at du kan sætte dit eget aftryk på huset, så det nærmer sig det personlige præg, du ønsker.

+

Fordele

- **Kortere tidshorison** – Processen for et typehus er kortere end for et arkitekttegnet hus. Det skyldes, at tegninger og beregninger allerede er fortaget, da det er et masseproduceret produkt
- **Det er billigere** – Husene bliver bygget gang på gang, og derfor kan typehusfirmaerne reducere prisen, så de bliver billigere for dig at købe
- **Økonomisk overblik** – Da typehusene er bygget mange gange før, har du fra processens begyndelse et overblik over din økonomi
- **Besøg huset inden** – De fleste typehusfirmaer har udstillingshuse stående, som giver dig et godt billede af, hvordan det færdige resultat kommer til at se ud

-

Ulemper

- **Standardiseret vare** – Det kan være svært at få opfyldt individuelle ønsker og behov, da et typehus er tegnet til gennemsnitsfamilien
- **Svært at påvirke prisen ved videresalg** – Udbuddet af typehuse er enormt, og derfor kan det også være svært at sælge det til mere end markedsprisen for jeres område
- **Ingen uvildig rådgiver** – Da sælger, entreprenør og rådgiver er samme person, er der ingen uvildig rådgiver, der udelukkende kan tage højde for dine interesser
- **Svært at tilpasse særlige byggegrunde** – I modsætning til det arkitekttegnede hus, tager et typehus ikke hensyn til den specifikke grund, hvis du eksempelvis har en skrånende grund

i

Byggetendenser i 2021

Kim Bæk, arkitekt hos ARKINORD arkitekter A/S, kommer her med fem nye tendenser, som han oplever efterspørgsel på i 2021.

Færre kvadratmeter

Der er en tendens til, at nybyggere tænker mere over at udnytte hver en kvadratmeter. Det betyder, at husene ikke behøver at være så store, som man tidligere har set.

Fokus på bæredygtighed

Nybyggere er blevet mere bevidste om den verden, de skal efterlade til fremtidige generationer. Det ses blandt andet ved

valget af flere bæredygtige materialer, materialer uden kunststoffer og øget opmærksomhed på, at træet er certificeret.

Flere træmaterialer

I 2021 har træet for alvor fundet hjem i de danske huse. Det ses særligt i vores køkkener, hvor vi i stor stil vælger låger af træ, ligesom vores lofter også i større grad beklædes med træmaterialer.

Kvalitet og luksus

Fordi vi under corona-pandemien har tilbragt væsentlig mere tid hjemme, har

der været et stigende behov for at trække sydlandsk stemning og luksus ind i eget hjem. Det ses blandt andet ved, at flere vælger at få en udebruser eller et spabad.

Orangeri

Den danske sommer kan byde på alt slags vejr. Derfor vælger flere at forlænge sommersæsonen med små opholdsrum i haven, hvor man kan sidde lidt lunt. Orangerier har været særligt populære at bygge i 2021.



Få styr på de vigtigste love og regler

Reglerne er mange for nybyggere. Det kan være svært at finde hoved og hale i de mange bekendtgørelser og tilladelser, du skal indhente – ikke desto mindre er det afgørende at holde tungen lige i munden, så du ikke får problemer i din byggeproces.

Her har du de fire vigtigste regler, du bør se nærmere på, inden du tager det første spadestik.

Byggeloven

[Byggeloven](#) er din bedste ven, når du skal bygge nyt. Loven fortæller dig alt om forsikringer, tilladelser og vedligeholdelse. Vi anbefaler, at du sætter dig grundigt ind i reglerne, så dit byggeri lever op til gældende krav og lovgivning, før du begynder.

Bygningsreglementet

Du bør også tage et kig eller to på [Bygningsreglementet](#), der indeholder mange praktiske krav, som skal garantere kvaliteten af dit byggeri. Eksempelvis hvordan du skal sikre dit hjem mod fugt og vandskader, eller hvor højt dit parcelhus må være.

Planloven

Skal dit hus bygges i en land-, by- eller sommerhuszone? Der er forskellige krav, alt efter hvor du vælger at bygge. Der er blandt andet forskel på, hvor stor afstand du skal have til naboen og den tilladte bebyggelsesprocent på grunden. Du finder flere oplysninger om din zone i Planloven på [Planinfo](#).

Lokalplaner

Når vi taler nybyg, er det vigtigt at kigge på kommunens lokalplan, som er en detaljeret plan over, hvordan kommunens områder må anvendes. Det er altså lokalplanen, der bestemmer, om du overhovedet må bygge dit hus på den grund, du har i kikkerten. Er byggegrunden udbudt af kommunen, er grunden med sikkerhed byggeklar og godkendt ifølge planloven. De fleste kommuner har en oversigt over deres aktuelle lokalplaner på deres hjemmeside.



Værd at vide

Byggeloven er din bedste ven, når du skal bygge nyt.



Hvilken rådgivning har du brug for?

Nu er rammerne for dit nye hjem sat – men hvad så nu? Der er en række fagspecialister, der kan være relevante at inddrage i dit byggeri. Vi giver dig her et overblik over de fire, du typisk vil få brug for.

Byggerådgiveren

En byggerådgiver er den første professionelle, du tager fat i. Byggerådgiveren kan hjælpe dig med at holde overblikket over dit byggeri og rådgive om løsninger og materialevalg, inden du indhenter tilbud fra byggefirmaer og håndværkere.

Byggerådgiveren varetager også en del andre roller i dit byggeprojekt:

- **Økonomi**
Rådgiveren ved, hvor du kan og ikke kan gå på kompromis med prisen
- **Tilsyn**
Rådgiveren gennemgår bygningens konstruktioner, så bygningens kvalitet er sikret
- **Forsikring**
Rådgiveren hjælper dig, hvis du ender i en forsikrings sag på grund af fejl, der er kommet, da huset blev bygget også selvom det først bliver opdaget mange år senere
- **Fejl, mangler eller konkurs**
Rådgiveren følger op på fejl og mangler med håndværkerne, ligesom det er byggerådgiverens opgave at vejlede dig i processen, hvis din håndværker går konkurs.

Step 01 – Banken

Første skridt mod dit drømmehus er en tur i banken. Din bankrådgiver kan fortælle dig, hvor meget du kan bygge for. En tommelfingerregel lyder, at du kan låne omtrent tre gange din husstands årlige indkomst før skat.



Step 02 – Byggegrunden

Når dit budget er på plads, skal du finde den grund, du vil bygge på. Læs mere om de forskellige muligheder under afsnittet [Mere end bare en byggegrund](#).



Step 03 – Byggetilladelsen

Det er vigtigt, at du søger en byggetilladelse, inden du starter dit byggeri. Du eller din byggerådgiver kan søge tilladelse på [Byg og Miljø's hjemmeside](#).

Geoteknisk rådgiver

Når du køber en grund, skal jorden tjekkes af en geoteknisk rådgiver. En jordbundsundersøgelse kan blandt andet bestemme, hvordan fundamentet for dit hus skal være, så du undgår sætningsskader.

Den rådgivende ingeniør

En konstruktionsingeniør sikrer alt det, du ikke kan se med det blotte øje. Beregninger på husets bærende konstruktioner, bygningens stabilitet, energiforbrug og isoleringsevne.

Boligadvokaten

Typisk vil du kontakte en advokat, hvis du skal købe et hus. Men også ved nybyg kan en advokat hjælpe. Advokaten vil stå for at forene dine interesser med entreprenørens, så der ikke opstår nogle uoverensstemmelser i byggeprocessen.



i

Er du i tvivl om, hvorvidt du skal have en entreprenør på dit byggeri?

En entreprenør kan stå for hele eller dele af dit byggeri. Spørg dig selv, hvad der giver dig ro i maven: Vil du helst overlade ansvaret til en professionel projektleder, eller ønsker du personligt at have kontakt og føling med samtlige håndværkere gennem forløbet?

Ifølge Karsten Nielsen fra MP Entreprenøren i Frederikshavn kan en entreprenør især komme dig til gode, når du skal kommunikere med dine håndværkere. Der opstår altid spørgsmål undervejs i en byggeproces, som ofte er svære at svare på, hvis man ikke har en faglig baggrund.

Samtidig uddyber han, at selvbyg sagtens kan være den rigtige løsning for en, der har kompetencer til at tage en del af entreprisen og kan holde det forkromede overblik. Men for langt de fleste er en hel- eller delenterprise et mere sikkert alternativ.

Et budget giver dig overblikket

Det er ikke bare et stort, men også et dyrt projekt at bygge et hus. Derfor er det vigtigt, at du har styr på økonomien og får lagt et realistisk budget, da det er nøglen til et succesfuldt byggeri.

Har du overskud og mod på det, kan du selv holde styr på ordrebogen, regninger og fakturaer. Ellers kan en byggerådgiver eller en entreprenør hjælpe dig med at lægge et budget, så udgifterne ikke stikker af. Uanset hvad, bør du på forhånd gøre dig nogle overvejelser over, hvor mange penge du vil bruge på de forskellige poster.

Uforudsete udgifter er sjældent en glædelig overraskelse, men de er desværre ret forventelige i et projekt af en sådan størrelse. Derfor bør du sætte en portion penge til side, du kan bruge, når det sker.

Vigtige poster i dit budget

- Finansieringsomkostninger
- Rådgivning
- Tilladelser og afgifter
- Håndværkere
- Bygningens fundament
- Tilslutningsafgifter
- Materialer og inventar



Værd at vide

Et byggeri er ofte dyrere, end du regner med.

i

Vigtigt at huske

Dit budget skal ses som et estimat og ikke et låst regnskab, da du med sikkerhed kommer til at justere det løbende. Måske finder du ud af, at du gerne vil bruge ekstra penge på et specialdesignet køkken, eller du sparer penge på, at du selv kan give en ekstra hånd med i byggeriet.



Inspiration til nybyg i Frederikshavn

Nu er du måske blevet overbevist om, at du er klar til at udleve nybyggerdrømmen, men du mangler den perfekte grund at opføre huset på.

I Frederikshavn Kommune er der gode muligheder for dig, der ønsker at bygge nyt, omgivet af smuk natur. Du finder et stort udvalg af velbeliggende byggegrunde på Frederikshavns Kommunes grundsalgshjemmeside.

Som nybygger i Frederikshavn Kommune får du

- Luft i økonomien og tid til familien – Den gennemsnitlige kvadratmeterpris på vores grunde er i øjeblikket på 620 kr.
- Unikke naturoplevelser blandt andet ved Råbjerg Mile og Grenen, der lægger op til såvel motion og lange gåture som ro, stilhed og fordybelse
- Danmarks længste kyststrækning med lækre badestrande – Den gennemsnitlige køretid fra vores grunde til stranden er 10 minutter
- Stærke fællesskaber og foreningsliv
- Et stort jobmarked – Blandt andet i den maritime industri, der rummer en bred palette af højt specialiserede arbejdspladser



Værd at vide

Du kan også blive klogere på, hvad de enkelte områder kan tilbyde dig på vores hjemmeside.

[Besøg vores hjemmeside](#)



Vil du vide mere?

Kontakt os, hvis du ønsker at vide mere om grunde og arealer til salg i Frederikshavn Kommune.

[✉ grunde@frederikshavn.dk](mailto:grunde@frederikshavn.dk)

[☎ +45 9845 5021](tel:+4598455021)

[☎ +45 9845 5071](tel:+4598455071)