
Fra: Tore Johan Erstad
Sendt: tirsdag 16. mai 2017 11.01
Til: 'gullaksen@LIVE.no'
Emne: GBNR 27/160 - Avklaring av søknadsplikt ved etablering av ny boenhet på loft - Kravet til "egen inngang"

Hei,

Jeg viser til dagens samtale og henviser til [Byggesaksforskriften § 2-2](#) for nærmere info om når oppdeling til ny boenhet blir søknadspliktig etter plan- og bygningsloven.

Spørsmålet i dette tilfellet er om enhetene vil ha «egen inngang». Jeg oppfattet at ett alternativ var følgende løsning:

- Felles ytterdør til gang med egen låsbar inngang til hovedenhet og trappeoppgang til loftsleilighet og låsbar inngang til hovedenhet.

I kravet til «egen inngang» ligger det iflg veiledningen til bestemmelsen en forutsetning om at loftsleiligheten ikke har egen inngang dersom den har en inngang som går gjennom andre boenheter i bygget. Det vil ikke være tilfelle for den skisserte løsningen. Det er altså ikke en forutsetning for «egen inngang» at boenhetene har separat ytterdør. Det er dette som bl.a. gjør at leiligheter i boligblokker regnes som egne boenheter selv om de har felles trafikkarealer (gang, korridor, trappeoppganger, heis).

Konklusjonen blir da at selv om hoveddel og utleiedel i din bolig vil ha felles ytterdør, så vil disse likevel ha separat inngang etter den skisserte løsningen. Etablering av loftsleilighet vil da være søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. Det kan da sikkert være like hensiktsmessig å velge den løsningen du først hadde tenkt (separate ytterdører).

Gebyret for byggesaksbehandlingen vil være 50 % av basisgebyret for ny bolig, dvs kr 8 200,-. Som utgangspunkt er det krav til bruk av ansvarlig søker (søknadsplikt med ansvarsretter). Kommunen vil kunne vurdere å godta søknad uten ansvarsrett (tiltakshaver står da selv ansvarlig) dersom tiltaket ikke innebærer byggearbeider som i seg selv er søknadspliktige.

Som jeg opplyste må det også betales tilkoplingsavgift til kommunalt vann- og avløpsnett for den nye boenheten (totalt kr 50 000,- inkl mva).

Med venleg helsing
Tore Johan Erstad
Juridisk Rådgivar
E-post: Tore.Johan.Erstad@meland.kommune.no