

# Byggesaksbehandling

## – enkelt og greit!

Når du kjøper hytte fra oss, sørger vi også for at 'papirmølla' går sin gang. Vår dyktige samarbeidspartner innenfor byggesak (heretter kalt byggsøker) fyller ut de nødvendige skjema på korrekt måte. Det eneste du trenger å gjøre, er oppsummert i fem trinn nedenfor.

### 1 Hytta bestilles

Du signerer bestillingen/kontrakten.

Det er viktig at du og selgeren har sjekket at hytta er innenfor reguleringsbestemmelsene for tomta.

### 2 Kart for plassering av hytta

Du mottar et kart der du skal angi hyttas plassering. Tegn hytta inn på kartet, og returner det til byggsøker i løpet av tre dager.

Skissen må også vise parkeringsplasser, ønsket avstand fra hytta til nabogrense og evt nærmeste bygg.

Byggsøker mottar kartet fra deg, rentegner det, og sender det sammen med nabovarsel til eierene av hyttetomtas naboeiendommer. Disse har 14 dagers frist til å komme med kommentarer.

### 3 Opplysningskjema

Du mottar også skjemaet 'Diverse opplysninger og aktørliste til byggesøknad', som fylles ut og returneres til byggsøker i løpet av en uke.

I skjemaet oppgir du hvem som er ansvarlig for prosjektering og utførelse av grunnarbeid, plassering/innmåling, fundamentering, tømmerarbeid etc. Har du ikke funnet alle håndverkerne enda, kan du eventuelt søke om selvbyggeransvar (se neste side).

Byggsøker mottar skjemaet fra deg, og sender ut 'Søknad om ansvarsrett' til alle aktørene, der det innhentes signaturer fra disse – med kopi til deg. For å unngå unødvendige forsinkelser kan du gjerne følge opp aktørene og be de om å returnere skjemaet raskt.

Byggsøker sender søknaden inn til kommunen, som behandler den i løpet av tre uker – forutsatt at den er innenfor reguleringsplanen, og at det ikke er innsigelser fra naboer.

Byggsøker sender brev/epost til alle aktørene om at søknaden er godkjent, og at de må ta kontakt med deg. De mottar også en erklæring som skal signeres når arbeidet er utført.

### 4 Hytta leveres

Du får samtidig en perm for FDV-informasjon.\* Denne skal i løpet av byggeprosessen kompletteres av de ansvarlige håndverkerne.

FDV står for 'Forvaltning, Drift og Vedlikehold', og omfatter teknisk informasjon om blant annet prosjektering, montering, bruk og vedlikehold av hytta, varme, vann etc.

\* Gjelder hytter som leveres f.o.m. 01.01.2016

Hytta bygges. Etterhvert som utførende aktører er ferdige, gir de beskjed til byggsøker om dette (dvs. returnerer samsvarserklæringen). Du kan gjerne påse at de gjør dette før de 'pakker sammen'.

### 5 Hytta er ferdig!

Du gir beskjed til byggsøker om at hytta er ferdig. Han da kan purre på evt manglende samsvarserklæringer.

Når hytta er ferdig, skal også FDV-permen være komplett. I permen er det en kvittering på dette, og den må du signere/ datere og sende til byggsøkeren.

Byggsøker arkiverer samsvarserklæringer og FDV-kvittering, og sender inn søknad om ferdiggattest til kommunen.

# Byggesaksbehandling

## – for deg som vil vite mer

Byggesøknad er inkludert i kontrakten kun hvis dette fremgår av ordrebekreftelsen. Nedenfor ser du hva som er inkludert i denne tjenesten, og hvilke forutsetninger som må være oppfylt. Vi forklarer også noen ord og uttrykk som du kan støte på underveis.

### Hva er inkludert?

- Utarbeidelse av situasjonsplan som viser hyttas plassering på tomta.
- Utarbeidelse av nødvendige skjema for byggesøknad, inklusive søknad om ansvarsrett for alle entreprenører som deltar i byggeprosessen.
- Utsendelse av 5 nabovarsler, kreves mer enn 5 varsler belastes kr 240,-/ stk. for overskytende (pris pr. 01.01.2017)
- Søknad om ferdigattest etter at hytta er ferdigstilt.

### Forutsetninger

- Hytta må oppfylle kravene i reguleringsplanen for området. Det er viktig at du og selgeren er klar over kravene når hytta planlegges. Eventuell søknad om dispensasjon fra reguleringsplan kan utføres mot tillegg i pris.
- Det må foreligge en avkjøringstillatelse, eller være søkt om avkjøringstillatelse for tomta. For tomt tilknyttet privat veg må tinglyst erklæring for vegrett foreligge.
- Det må finnes tilfredsstillende kartgrunnlag for utarbeidelse av situasjonsplan.
- Det må benyttes «Ett-trinns» søknad, ikke rammesøknad. Dette innebærer at du må ha valgt alle entreprenører som skal delta i byggeprosessen (grunnarbeider, betongplate, tømrer, rørlegger etc.), og lagd liste over disse. Entreprenørene må ha sentral godkjenning.
- Ansvarlig rørlegger besørger eventuell søknad om sanitærabonnement.
- Kostnader til anskaffelse av kart- og plandata, nabolister og evt. l eiendomsinformasjon viderefaktureres deg. Kommunale gebyrer for behandling av byggesøknaden og søknader om ansvarsrett for aktuelle aktører faktureres deg, direkte fra kommunen.
- Enkelte kommuner kan kreve situasjonsplaner hvor reelle høydemålinger utføres på tomt. I de tilfeller hvor dette blir påkrevd, viderefaktureres dette i sin helhet tiltakshaver/kunde.

### Tilleggstjenester:

- Dispensasjoner
  - Rammesøknader
  - Lokale godkjenninger av entreprenører
  - Endringsmeldinger ved endring av utførende/aktører
- Priser for tilleggstjenestene får du hos byggsøker

### Ord og uttrykk

#### Aktør

I denne sammenhengen menes en bedrift som skal utføre arbeid i forbindelse med hytteprosjektet – som f.eks. en tømrer eller en rørlegger.

#### Søknad om ansvarsrett

For å kunne delta i prosjektet må aktørene signere på skjemaet 'Søknad om ansvarsrett', som de mottar fra byggsøker. Har aktøren ikke sentral godkjenning, må de også fylle ut et skjema med tilleggsopplysninger.

#### Situasjonsplan

Dette er et oversiktskart som vedlegges søknad om byggetillatelse, som regel et utsnitt av det offentlige kartverket i målestokk 1:1000 eller 1:500. Bygningene det søkes byggetillatelse for tegnes inn og målsettes for å vise deres forhold til eksisterende omgivelser.

#### Sentral godkjenning

En aktør med sentral godkjenning er ferdig kvalitetssikret for arbeid i hele landet.

#### Lokal godkjenning

Aktører uten sentral godkjenning må få en lokal godkjenning for å delta i prosjektet ditt.

#### Selvbyggeransvar

Hvis alle aktørene i en byggesak ikke er avklart, kan du søke om såkalt 'selvbyggeransvar'. Da kan du komme tidligere i gang, hvis alternativet er å vente til alle håndverkerne er avklart. Når alle aktørene er bestemt meldes disse inn.

#### Rammesøknad

Dette er en byggesøknad uten aktører. Den koster mer hos både byggsøker og kommune, og tar lenger tid å behandle.

#### Samsvarserklæring

Dette er en skriftlig bekreftelse på at en aktør i et prosjekt har utført prosjekteringen/arbeidet i overensstemmelse med produksjonsunderlaget og kravene i plan- og bygningsloven. Aktøren returnerer samsvarserklæringen til byggsøker etter at arbeidet er fullført.