



SMÅBYGGERPAKKEN

for små og mellom store prosjekter.



tilbyr nå, noe vi kaller **småbyggerpakken**. Den inneholder tegninger og søknadsprosess for småprosjekter til privatkunder. Vi ser veldig ofte at du som privat kunde, ønsker å bygge på huset, etablere en garasje, eller innrede boligen med bi-leilighet. Prosessen for å få dette til kan ofte være uoversiktlig og vanskelig. Ved å besvare best mulig på de spørsmål som er stilt i vedlagte dokumenter, kan vi gjøre denne prosessen raskt og rimelig for dere.

Fastpris: 25 000,- + mva.¹

De aller fleste småprosjekter innenfor plan og bygningslovens §20-1 eller § 20-2 må gjennom den samme prosessen. Derfor tilbyr vi fastpris. Dersom vi ser at tiltaket ikke kan defineres under denne fastprisen vil vi informere om dette.

Prisen gjelder:

Søknad om garasje, tilbygg til bolig, påbygg til bolig, fasadeendringer, omtegning av bolig med bi-leilighet, anneks større enn 15 kvm og lignende tiltak.

Prisen inkluderer:

- Samtale på telefon og e-mail for kartlegging av prosjektets omfang.
- Byggesakstegninger av eksisterende bolig om nødvendig.
- Byggesakstegninger av ny situasjon.
- Komplette søknad om tiltak inkl. søknad om ferdigattest, ansvarsrett for søker og arkitektur. Dere velger selv om tiltaket skal omsøkes som rammesøknad, eller om ett trinns saksbehandling. Hvilken søknad man velger avhenger av om tiltaket er avhengig av dispensasjon og om man har de nødvendige entreprenører på plass ved søknadstidspunktet.
- Vi tar kontakt med kommunen og innhenter nødvendig informasjon før vi setter i gang prosjektet.

¹ Inkluderer ikke gebyr til kommunen, rekommandert sending av nabovarsel i posten, behandling av naboklager eller innhenting av tomteinformasjon og kartdata da prisen på dette kan variere veldig. Gebyr til kommunen varierer fra kommune til kommune, og er aldri en del av et prosjekteringsoppdrag, nabovarsel koster 148,- i gebyr og varierer med hvor mange naboer som må varsles, kartgebyr er ca. 1 500,- + mva.



- Vi ber om å få tilsendt det dere har av eksisterende tegninger og bilder av boligen/hytten etc. slik det er i dag. Dette vil lette vårt arbeid betraktelig, slik at vi kan tilby prisen som skissert over.
- Dersom man er avhengig av naboerklæringer for bygging nærmere nabo enn 4 meter fås mal for dette hos oss.
- Dersom tiltaket er avhengig av privatrettslige rettigheter for vei, vann og avløp fås standard avtaler hos oss.

Vår erfaring er at gamle avtaler ofte har gammelt bruksnummer, er tvetydige og inneholder mangler, som både skaper forvirring for oss, dere og kommunen. Dette er et dårlig utgangspunkt for å belyse de privatrettslige forholdene. Derfor tilbyr vi maler til nye avtaler som må signeres av begge parter. Ved at man etablerer nye avtaler der hvor dette er behov, samt tinglyser disse, skaper trygghet for dere som er avhengig av en avtaler, samt at kommunen lettere kan gi tillatelse til tiltaket, når de vet at de privatrettslige forholdene er på plass. Det skaper også trygghet og dialog med eier av privat vei, vann og avløpsanlegg.

De aller fleste små byggeprosjektet er ikke avhengig av dispensasjon fra kommuneplan eller reguleringsplan. Dersom deres tiltak likevel må omsøkes med dispensasjon i tiltaket vil vi lage dette for **5 000,- + mva.**

Dersom dette tilbudet høres interessant ut, håper vi at dere tar kontakt slik at vi får startet prosessen med deres byggedrøm. Normalt kan vi levere ferdige tegninger til nabovarling innen 14-20 dager etter at prosessen er startet. I denne perioden vil vi da ha dialog med dere slik at prosjektet blir slik dere ønsker. Når tiltaket er nabovarslet må vi venter 14 dager før vi kan sende tiltaket til kommunen for behandling, forutsatt at man ikke har naboklager. Får man naboklager må disse behandles/avklares før søknaden kan sendes inn.

Evt. annet tillegg man ønsker i forbindelse med deres prosjekt honoreres med 1050,- pr. time + mva. Dette kan være arbeidstegninger, detaljløsninger, søknad om kart og delesak, 3d presentasjon m.m.

Ved inngåelse av avtale, som aksept på tilsendt tilbud, vil vi først kontakte kommunen deres og sjekke premissene for tiltaket.

Om du ønsker, kan du fylle ut informasjon nedenfor i den grad du kjenner til dette, slik at ønskene deres blir belyst så godt som mulig tidlig.

Håper vi sees.



Kenneth A Giskegjerde
Arkitekt Giskegjerde AS
Trollhaugmyra 15, 5353 Straume
kenneth@arkgiske.no
www.arkgiske.no

facebook: Arkitekt Giskegjerde AS.

Tlf: 47 32 61 73



OPPSTARTSSKJEMA FOR PROSJEKT

Kommune				Noe spesielt vi bør vite om? <i>Ta gjerne med tegninger, skisser, bilder eller annen relevant informasjon du anser for å være betydningsfull.</i>
Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.	
Din bostedsadresse/Firmaadresse:				
Din tomteadresse:				
Fakturaadresse:				
Telefon:				
Email:				
Organisasjonsnummer:				
Vet du noe om planstatus? <i>Har området reguleringsplan, eller er det kommuneplanens arealdel som er dimensjonerende?</i>				
Tilkobling for tomten: sett kryss X Ta med dokumentasjon ved første møte om dette foreligger.				
Tema	Privat	Offentlig	Dokumentasjon	
Vann tilkobling				
Avløp tilkobling				
Vei tilkobling				

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Vedlegg til Byggblankett 5174

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder

Opplysningene gjelder							
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	Adresse				Postnr.	Poststed	

Forhåndskonferanse	
Pbl § 21-1	Forhåndskonferanse er avholdt og referat foreligger <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

Dispensasjonssøknad og fravik fra TEK10			
Pbl Kap. 19	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)		Vedlegg nr.
	<input type="checkbox"/> Plan- og bygningsloven med forskrifter	<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter/ forskrifter til pbl	B -
	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> Arealplaner	<input type="checkbox"/> Vegloven
Pbl § 31-2	Det søkes om fravik fra TEK for eksisterende byggverk (pbl § 31-2)		Vedlegg nr.
	Redegjørelse i eget vedlegg		B -

Arealdisponering						
Planstatus mv.	Sett kryss for gjeldende plan					
	<input type="checkbox"/>	Arealdel av kommuneplan	<input type="checkbox"/>	Reguleringsplan	<input type="checkbox"/>	Bebyggelsesplan
	Navn på plan					
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv					
a. Grad av utnyttning iht. gjeldende plan	Velg aktuell kolonne iht. beregningsregel angitt i gjeldende plan*					
	%-BYA	BYA	%-BRA / %-TU	BRA	U-grad	
Tomtearealet	b. Byggeområde/grunneiendom**	m ²		m ²	m ²	
	c. Ev. areal som trekkes fra iht. beregn.regler	- m ²		- m ²		
	d. Ev. areal som legges til iht. beregn.regler				+ m ²	
	e. Beregnet tomteareal (b - c) eller (b + d)	= m ²		= m ²	= m ²	
Grad av utnyttning	Arealbenevnelse	BYA	BYA	BRA	BRA	BTB
	f. Beregnet maks. byggeareal iht. plan (jf. a. og e.)	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
	g. Areal eksisterende bebyggelse	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
	h. Areal som skal rives	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²	- m ²
	i. Areal ny bebyggelse	+ m ²	+ m ²	+ m ²	+ m ²	+ m ²
	j. Parkeringsareal på terreng	+ m ²	+ m ²	+ m ²	+ m ²	
	k. Areal byggesak	= m ²	= m ²	= m ²	= m ²	= m ²
	Beregnet grad av utnyttning (jf. e. og k.)***	%	m ²	%	m ²	
Bygnings- opplysninger som føres i Matrikkelen	l. Åpne arealer som inngår i k		- m ²		- m ²	
	j. Parkeringsareal på terreng		- m ²		- m ²	
	m. Areal matrikkelen = k - l - j		= m ²		= m ²	= m ²
	Antall etasjer	Antall bruksenheter bolig	Boliger	m ²	Boliger	m ²
		Antall bruksenheter annet	Annet	m ²	Annet	m ²
Redegjørelser	* Skal beregning av utnyttingsgrad skje etter annen regel, beskriv nærmere					Vedlegg nr. D -
	** Dersom areal i rad b ikke er fremkommet av målebrev, beskriv nærmere					Vedlegg nr. D -
	*** Vis ev. underlag for beregningen av grad av utnyttning i vedlegg					Vedlegg nr. D -

Bygningsopplysninger som føres i matrikkelen		
Næringsgruppekode	Oppgi kode for hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet. Unntak: Næringsgruppekode «X» skal kun brukes når bygget bare har areal til boligformål.	
Næringsgrupper – gyldige koder		
A Jordbruk, skogbruk og fiske	H Transport og lagring	P Undervisning
B Bergverksdrift og utvinning	I Overnattings- og serveringsvirksomhet	Q Helse- og sosialtjenester
C Industri	J Informasjon og kommunikasjon	R Kulturell virksomhet, underholdning og fritidsaktiviteter
D Elektrisitets-, gass-, damp- og varmtvannsforsyning	K Finansierings- og forsikringsvirksomhet	S Annen tjenesteyting
E Vannforsyning, avløps- og renovasjonsvirksomhet	L Omsetning og drift av fast eiendom	T Lønnet arbeid i private husholdninger
F Bygge- og anleggsvirksomhet	M Faglig, vitenskapelig og teknisk tjenesteyting	U Internasjonale organisasjoner og organer
G Varehandel, reparasjon av motorvogner	N Forretningsmessig tjenesteyting	X Bolig
	O Offentlig administrasjon og forsvar, trykdeordninger underlagt offentlig forvaltning	Y Annet som ikke er næring.

Plassering av tiltaket		
Kan høyspent kraftlinje være i konflikt med tiltaket?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Vedlegg nr. Q –
Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert		
Kan vann og avløpsledninger være i konflikt med tiltaket?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Vedlegg nr. Q –
Hvis ja, må avklaring med berørt rettighetshaver være dokumentert		

Krav til byggegrunn (pbl § 28-1)		
Skal byggverket plasseres i område med fare for:		
Flom (TEK10 § 7-2)	Skal byggverket plasseres i flomutsatt område? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja Hvis ja, angi sikkerhetsklasse: <input type="checkbox"/> F1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/20 år) <input type="checkbox"/> F2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/200 år) <input type="checkbox"/> F3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år)	Vedlegg nr. F –
Skred (TEK10 § 7-3)	Skal byggverket plasseres i skredutsatt område? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja Hvis ja, angi sikkerhetsklasse: <input type="checkbox"/> S1 (liten konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/100 år) <input type="checkbox"/> S2 (middels konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/1000 år) <input type="checkbox"/> S3 (stor konsekvens og sannsynlighet lavere enn 1/5000 år)	Vedlegg nr. F –
Andre natur- og miljøforhold (pbl § 28-1)	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja Dersom ja, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. F –

Tilknytning til veg og ledningsnett		
Adkomst vegloven §§ 40-43 pbl § 27-4	Gir tiltaket ny/endret adkomst? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel: <input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg Er avkjøringstillatelse gitt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Kommunal veg Er avkjøringstillatelse gitt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Vannforsyning pbl § 27-1	Tilknytning i forhold til tomta <input type="checkbox"/> Offentlig vannverk <input type="checkbox"/> Privat vannverk <input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, innlagt vann <input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann	Beskriv <input type="text"/> Dersom vanntilførsel forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Avløp pbl § 27-2	Tilknytning i forhold til tomta <input type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg <input type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Foreligger utslippstillatelse? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Dersom avløpsanlegg forutsetter tilknytning til annen privat ledning eller krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Overvann	Takvann/overvann føres til: <input type="checkbox"/> Avløpssystem <input type="checkbox"/> Terreng	Vedlegg nr. Q –

Løfteinnretninger		
Er det i bygningen løfteinnretninger som omfattes av TEK10? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Søkes det om slik innretning installert?: <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, sett X <input type="checkbox"/> Heis <input type="checkbox"/> Trappeheis <input type="checkbox"/> Løfteplattform <input type="checkbox"/> Rulletrapp eller rullende fortau