

Dette er **andreatkast** til reviderte byggeforskrifter for Solvang kolonihager. Det kom elleve innspill til førsteutkastet, og komitéen har innarbeidet de fleste innspillene. Byggeforskriftsoppryddingskomitéen ønsker tilbakemeldinger og innspill fra byggekomitéene, avdelingsstyrene og enkeltkolonister **innen 23. mars 2019**. Revidert utkast til nye forskrifter blir lagt fram for felles årsmøte i mai 2019.

# Byggeforskrifter Solvang kolonihager

## Hyttene på Solvang

### Om byggeforskriftene

#### Byggesaksbehandling

- § 1 Byggesakene
- § 2 Byggekomité
- § 3 Styrets byggesaksbehandling
- § 4 Dispensasjon fra byggeforskriftene
- § 5 Andre hyttetyper enn type II
- § 6 Pipe og ildsted

#### Krav og plikter ved byggesøknad m.m.

- § 7 Søknadsplikt
- § 8 Nabovarsel
- § 9 Plikt til å orientere om framdrift og uforutsette hendelser
- § 10 Plikt til å fullføre igangsatte byggeprosjekter
- § 11 Plikt til å rette feil og avvik
- § 12 Klausuler om retting ved overdragelse av hytte
- § 13 Meldeplikt om ikke-søknadspliktig vedlikehold (FORESLÅR Å FJERNE PKT)
- § 14 Brudd på forskriftene

#### Felles bestemmelser for hyttene, alle avdelinger

- § 15 Maksimalareal
- § 16 Riving og Bygging av ny hytte
- § 17 Taktekke
- § 18 Innvendige vegger
- § 19 Kjeller
- § 20 Kjellervinduer
- § 21 Overbygd kjellernedgang
- § 22 Mønehøyde, høyde over terreng og heving av hytta
- § 23 Målemetode
- § 24 Bevaring av originale bygningsdeler
- § 25 anbefalte farger
- § 26 Vann og avløp
- § 27 Elektrisk anlegg

#### Spesielle bestemmelser for hyttene på avdelingene 1, 2, 3 og 4

- § 28 Bygningsdeler
- § 29 Panel
- § 30 Hjørnekasser
- § 31 Vindskier og takutspring
- § 32 Tilbygg
- § 33 Veranda
- § 34 Innglasset veranda
- § 35 Bod
- § 36 Vinduer
- § 37 dimensjoner for hjørnekasser, vindusomramming m.m.

#### Spesielle bestemmelser for hyttene på avdeling 5

- § 38 Bygningsdeler
- § 39 Panel
- § 40 Hjørnekasser
- § 41 Vindskier, tak og takutspring
- § 42 Veranda
- § 43 Bod
- § 44 Vinduer

#### Faste installasjoner på hyttene

- § 45 Markiser
- § 46 Antenner
- § 47 Solcellepanel
- § 48 Varmepumper

#### Faste installasjoner på parsellene

- § 49 Drivhus
- § 50 Frittstående uteskap
- § 51 Treplattung
- § 52 Levegg
- § 53 Utepeis
- § 54 Pergola
- § 55 Terrengendringer
- § 56 Dyrkbart areal

# Hyttene på Solvang

Da Solvang kolonihager ble anlagt i begynnelsen av 1930-årene ble det bestemt at hyttene skulle ha samme uttrykk. Det ble tegnet og godkjent sju forskjellige modeller med litt ulik størrelse og noe variasjon i vinduer, men med likt grunnuttrykk, panel og farger. De aller fleste valgte *Oslo Parkvesens type II* på 19,6 m<sup>2</sup>, senere utvidet til 22 m<sup>2</sup>. Originaltegningene er gått tapt, og det er vanskelig å identifisere alle de seks andre typene i dag. Tegningene av «Standard hytte» avdelingene 1, 2, 3 og 4, er en rekonstruksjon av tegningene for *type II*. Ansvaret for at hyttene ble bygget i samsvar med reglene ble delegert fra kommunen til de tillitsvalgte på Solvang.

Hyttene på avdeling 1–4 er kjennetegnet av vindusplasseringen: Nesten alle hyttene har «Solvanghjørnet»; to store vinduer helt inntil hjørnekassene på forsiden av hytta. Solvanghjørnet er en del av et vindusbånd som strekker seg rundt hytta, dette ble ytterligere markert ved at de horisontale vinduskarmene på den ene kortveggen var sammenhengende.

I 1950 søkte Solvang til kommunen om å få bygge soverom (i dag kalt «tilbygg»). Det ble også søkt om å bygge en åpen veranda og en redskapsbod/toalett. Søknadene ble godkjent i 1951 etter tegninger utarbeidet av arkitekt Wilhelm K. Essendrop. Ansvaret for at det ble bygget i henhold til de godkjente tegninger og regler ble igjen overlatt til de tillitsvalgte på Solvang.

I midten av 50-årene ble Frogner kolonihage nedlagt og kolonistene på Frogner fikk tilbud om å flytte til Solvang. Det ble utarbeidet tegninger til en ny hyttetype som var like stor i beboelsesareal som de andre hyttene på Solvang, inklusive soverom (28 m<sup>2</sup>). I tillegg ble verandaen bygget sammen med hytta.

Etter hvert ble det godkjent ytterligere endringer på hyttene, men det er viktig å merke seg at på Solvang, uansett avdeling, er det satt en maksimal byggegrense på 40 m<sup>2</sup> grunnflate.

Fargene på hyttene var regulert fra 1929 til 1990. Fra 1929 til 1964 var det krav fra kommunen at hyttene skulle «males etter den fastsatte fargeplan», som var utarbeidet av arkitekt Eyvind Strøm samtidig som han laget Solvangs reguleringsplan. Det ble fastsatt farger for hver hytte, der alle skulle ha tre farger: én på panelet, én på hjørnekasser, karmen og vindskier, og én på vinduene. Fra 1964 til 1990 kunne man velge mellom sju (senere åtte) fargepaletter, fortsatt med tre farger per hytte og krav om at nabohytter ikke skulle ha samme farge. I 1990 ble fargeplanen opphevet, men ble videreført på avdeling 1 til 1997.

## Om byggeforskriftene

I henhold til leieavtalen med Oslo kommune har Oslo krets av Norsk kolonihageforbund ansvaret for at hyttene er i samsvar med reglene som er fastsatt av Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. Reglene er blant annet [reguleringsplan s-2247](#) for Solvang kolonihager, med tilhørende reguleringsbestemmelser:

*§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.*

*§ 2. Det tillates ett kolonihagehus i maks. 1 etasje på hver parsell.*

*§ 3. Dersom det ved brann eller andre grunner må oppføres nye kolonihagehus, tillates disse å ha maks. 40 m<sup>2</sup> brutto grunnflate, inklusiv veranda og redskapsbod.*

I tillegg er det enkelte bestemmelser i leieavtalen mellom Oslo krets og Oslo kommune for Solvang fra 10.10.2000 (gyldig til 30.6.2025, med rett til forlengelse), blant annet vedlikeholdsplikt for hyttene:

*For kolonihagehyttene og parsellene foreligger en særlig vedlikeholdsplikt. Hyttene skal være godt vedlikeholdt og parsellgrunnen skal stelles regelmessig.*

Oslo krets har gitt styret i hver kolonihage ansvaret for å behandle byggesaker og kontrollere at reglene overholdes av det enkelte medlem.

På Solvang er det felles byggeforskrifter som fastsettes av Felles årsmøte. Byggeforskriftene tar utgangspunkt i den vanligste hyttetyper. Det er viktig å merke seg at byggeforskriftene først og fremst handler om estetikk. Det enkelte medlem er selv ansvarlig for den tekniske bygningskvaliteten.

# Byggesaksbehandling

## § 1 BYGGEREGLENE

Byggereglene på Solvang har som formål å bevare det originale uttrykket ved hyttene på Solvang. Byggereglene skal tolkes og praktiseres i tråd med kolonihagenes intensjon om hytter med enkel standard og med mest mulig grøntarealer. Reglene skal sikre forutsigbarhet for og likebehandling av medlemmene. Antikvariske hensyn og kulturhistoriske verdier skal vektlegges.

Byggereglene på Solvang består av to deler som skal ses sammen:

1. Byggetegningene som er utarbeidet av Enerhaugen arkitektkontor i 2002 og godkjent av Oslo kommune.
2. Byggeforskrifter fastsatt av Felles årsmøte.

I tillegg fastsetter Samarbeidsutvalget felles skjemaer som skal benyttes.

## § 2 BYGGEKOMITÉ

I hver avdeling velges/utpekes en byggekomité med 3-5 personer. Byggekomiteen er underlagt avdelingens styre, de skal forhåndsbehandle alle byggesaker i henhold til gjeldende arbeidsinstruks og følge opp at byggingen skjer etter byggeforskriftene og reguleringsbestemmelsene

## § 3 STYRETS BYGGESAKSBEHANDLING

Styret skal behandle alle byggesaker. Styret kan velge å delegerer godkjenning av byggesøknader uten avvik/dispensasjoner til byggekomiteen.

Styret er ansvarlig for at alle dokumenter som gjelder byggesaker arkiveres på forsvarlig måte i hyttearkivet.

## § 4 DISPENSASJON FRA BYGGEFORSKRIFTENE

Det er adgang til å søke om dispensasjon fra byggeforskriftene dersom dette er nødvendig ut i fra terreng eller andre spesielle forhold på parsellen. Dersom det søkes om dispensasjon / avvik skal dette framgå eksplisitt fra byggesøknaden og det skal legges ved en særskilt begrunnelse for hvorfor det søkes om dispensasjon. I byggetillatelsen skal dispensasjonen være konkret omtalt. Det kan ikke søkes om eller gis dispensasjon fra § 15.

For at byggesøknader som avviker fra byggeforskriftene skal sikres lik behandling i avdelingene gjelder følgende saksgang:

- 1) Styret i søkerens avdeling bringer byggesaken inn for Samarbeidsutvalget som gir sin vurdering, og som om nødvendig kan søke råd hos Enerhaugen arkitektkontor, kostnaden dekkes av søker. Søker skal varsles om kostnaden før Enerhaugen konsulteres.
- 2) Styret i søkerens avdeling fatter endelig vedtak.

## § 5 ANDRE HYTTETYPEN ENN TYPE II

Det ble utarbeidet sju ulike hyttetypen da Solvang 1-4 ble oppført. Det store flertallet av hyttene er *type II*. De andre hyttetypene skal opprettholdes: Ved rehabilitering skal vinduer og andre mål være som slik de var originalt.

På avdeling 1 er det fem hytter (55, 57, 59, 72, 103) som ble oppført i 1929 etter førsteutkastet til tegninger for hyttene. Hyttene har helt avvikende arkitektur og styret i avdeling 1 fastsetter egne regler for disse; de skal blant annet ikke ha frie hjørnekasser, knekk i tak mellom glassveranda og hytte eller samme vinduer som de andre hyttene.

## **§ 6 PIPE OG ILDSTED**

Det skal sendes søknad til styret/byggekomité før bygging av pipe og/eller ildsted. Oppføring bør gjøres av [autorisert firma](#), om ikke må installasjonen godkjennes av brannvesenet / [autorisert kontrollør](#) etter oppføring. Kopi av godkjenning skal sendes styret for arkivering.

# Krav og plikter ved byggesøknad m.m.

## **§ 7 SØKNADSPLIKT**

Det enkelte medlem skal søke om tillatelse til å foreta endringer/påbygginger på sin hytte/parsell. Det skal ikke igangsettes noen form for endringer/påbygging før avdelingsstyret har behandlet og godkjent søknaden og byggetillatelsen er undertegnet av medlemmet og returnert til avdelingsstyret. Alt som er omtalt i byggeforskriftene er søknadspiktig med mindre det er eksplisitt unntatt søknadspikt. Skifte av skadet panel, maling og mindre vedlikehold er ikke søknadspiktig.

## **§ 8 NABOVARSEL**

Det skal gis nabovarsel ved alle typer endringer som krever byggesøknad. Naboer med felles grense skal varsles. Ved påbygging av hytta skal også naboer på andre siden av veien varsles. Det er utarbeidet et eget skjema som skal benyttes. Skjemaet legges ved byggesøknaden. Søknader uten nabovarsel skal ikke behandles av byggekomiteen eller styret.

## **§ 9 PLIKT TIL Å ORIENTERE OM FRAMDRIFT OG UFORUTSETTE HENDELSER**

Ved byggeprosjekter som varer over én måned skal medlemmet orientere byggekomiteen om framdrift underveis. Byggekomiteen skal varsles når reisverket er satt opp, slik at dette kan kontrollmåles.

Dersom byggearbeidene blir mer omfattende enn ventet (f.eks. råte, andre skjulte skader) skal byggekomiteen få melding om dette umiddelbart. Byggeprosjekter kan ikke utvides uten skriftlig godkjenning.

## **§ 10 PLIKT TIL Å FULLFØRE IGANGSATTE BYGGEPROSJEKTER**

Når byggearbeidene er igangsatt er søkeren ansvarlig for å fullføre. Fullføring skal normalt skje innen ett år. Dersom prosjektet ikke er fullført innen to år, kan avdelingen velge å engasjere håndverker for å fullføre prosjektet for medlemmets regning; medlemmet skal i så fall varsles skriftlig med prisoverslag minst to måneder før.

## **§ 11 PLIKT TIL Å RETTE FEIL OG AVVIK**

Dersom det fra tidligere av er påvist feil/avvik ved hytta/parsellen, skal ingen nye byggesøknader godkjennes før de påpekte feilene/avvikene er fjernet eller rettet opp. Eventuelle avvikende mål på originalhytte fra 1929/1930 regnes ikke som avvik.

Ved rehabilitering av hytte, tilbygg, bod, platting, utskifting av vinduer, bytte av dør, panel etc. må gjeldende byggeforskrifter/tegninger følges. Dette gjelder uansett om tiltaket i sin tid ble godkjent av styret eller byggekomité. Medlemmet skal bære alle merkostnadene som eventuelt påløper som følge av at gjeldende byggeforskrifter/tegninger ikke er fulgt.

Dersom det tidligere er eksplisitt søkt om og det er gitt eksplisitt skriftlig dispensasjon fra byggeforskriftene skal dette normalt ikke føre til pålegg om retting.

## **§ 12 KLAUSULER OM RETTING VED OVERDRAGELSE AV HYTTE**

Styret kan ved overdragelse av hytte fatte vedtak (klausul) om at ny eier skal iverksette tiltak slik at hytte, bod, platting, vinduer parsell etc. er i samsvar med byggeforskrifter/tegninger og ordensregler for Solvang kolonihager. En slik klausul må være saklig og rimelig og kunne håndheves innenfor gjeldende bestemmelser. Avvik på originalhyttene skal ikke kunne gi klausuler.

Dersom det tidligere er eksplisitt søkt om og det er gitt eksplisitt skriftlig dispensasjon fra byggeforskriftene skal dette normalt ikke føre til klausul om retting ved overdragelse.

## **§ 13 MELDEPLIKT OM IKKE-SØKNADSPLIKTIG VEDLIKEHOLD (FORESLÅR Å FJERNE PKT)**

Det er meldeplikt for vedlikehold som ikke er søknadspliktig. Meldeplikten gjelder alle arbeider på hytta og faste installasjoner på parsellen, for eksempel maling og annet utvendig vedlikehold av vegger/tak, arbeid på elektrisk anlegg, røropplegg og lignende. Skjemaet *Melding om vedlikehold* skal brukes.

## **§ 14 BRUDD PÅ FORSKRIFTENE**

Brudd på byggeforskriftene regnes som vesentlig mislighold og kan føre til oppsigelse, se vedtekter for kolonihageforeninger, §10.1.

# Felles bestemmelser for hyttene, alle avdelinger

## § 15 MAKSIMALAREAL

Boarealet (normalt originalhytte, innglasset veranda, bod og tilbygg) kan maksimalt være 40 m<sup>2</sup>, utvendig målt på reisverk. Kjellertrapp og kjeller teller ikke som en del av hyttas boareal.

Det kan ikke søkes om eller gis dispensasjon fra denne paragrafen.

## § 16 RIVING OG BYGGING AV NY HYTTE

Ingen hytter, verken originalhyttene eller noen tilbygg, kan rives uten forhåndsgodkjenning fra styret. Det skal være svært tungtveiende grunner (svært omfattende råte e.l.) for at styret skal kunne gi tillatelse til riving av originalhyttene.

Skal det settes opp ny hytte, må den bygges i henhold til de godkjente tegningene. Den skal bygges på samme sted. Byggemelding og søknad sendes styret på vanlig måte. Etter godkjenning fra styret skal byggemelding og styrets godkjennelse sendes Plan- og bygningsetaten.

## § 17 TAKTEKKE

Taktekke skal være takpapp, shingel eller takplater av metall. På verandaene i avdeling 1–4 er det også tillatt med gjennomsiktige plater, se § 33.

Dersom det velges takplater av metall, skal disse være av typen *Plannja Trend 475* i matt mørk grå eller matt svart, bredde 475 mm, eventuelt visuelt tilsvarende plater fra andre produsenter. Det er ikke tillatt med imitert takstein eller klassisk bølgeblikk.

## § 18 INNVENDIGE VEGGER

Hvordan hytta innredes med skillevegger eller lignende, står det enkelte medlem fritt. Originalhyttas yttervegg mot veranda kan ikke fjernes.

## § 19 KJELLER

Kjelleren skal ikke ha større areal enn hytta (maks. 40 m<sup>2</sup>) og kan ikke gå utenfor bebygd yttermål.

## § 20 KJELLERVINDUER

Ved nybygg eller rehabilitering som gir nye eller endrede kjellervinduer: Kjellervinduer skal være inntil 100 cm brede og 50 cm høye, og kan ha sprosser. Der det er kort avstand til terreng kan det etableres en lysgrav foran kjellervindu. Kjellervinduene bør plasseres noe ifra hjørnene, slik at kjellerveggene oppleves som mer massive enn trehyttene oppå. Søknad skal inneholde tegning av fasadene med kjellervindu(ene) inntegnet.

## § 21 OVERBYGD KJELLERNEDGANG

Det er anledning til å sette opp et overbygg med dørhøyde over kjellernedgangen. Overbygget skal paneles som bod og tilpasses vinduene på hytta. Overbygget skal ikke være større enn kjellertrappa, og skal normalt ikke ha større grunnflate enn 1,4 × 3,8 m eller være høyere enn 2,2 m på det høyeste.

Taket på overbygget skal skråne nedover i flukt med kjellertrappa. Der hvor dette fører til at taket skråner ned mot hytte, tilbygg eller bodvegg, kan det gis dispensasjon fra denne regelen.

## § 22 MØNEHØYDE, HØYDE OVER TERRENG OG HEVING AV HYTTA

Hyttas mønehøyde skal ved nybygging eller full takomlegging være maksimalt 3,5 m over grunnmur.

Alle hytter skal ha grunnmur under originalhytta. Det er valgfritt med pillarer/grunnmur under tilbyggene. Maksimal høyde på grunnmur under originalhytta på den siden som er lavest over terrenget er 50 cm.

Det er tillatt å heve hytta én gang med inntil 25 cm (én lecablokk) dersom dette er nødvendig på grunn av terrengforhold ved påbygging.

Alle endringer av hyttas høyde over terrenget er søknadspliktig og skal behandles av styret (kan ikke delegeres til byggekomité).

## § 23 MÅLEMETODE

Alle mål for de enkelte bygningsdelene er utvendige mål på reisverket.

*Eksempel: Dersom det skal bygges innglasset veranda med mål 200 × 370 cm skal reisverket settes opp slik at det er maksimalt er 200 × 370 cm. Det kan da legges leker (for lufting) og utvendig panel på utsiden, slik at utvendige mål med panel og lufting blir ca 205 × 380 cm.*











## § 24 BEVARING AV ORIGINALE BYGNINGSDELER

Originale bygningsdeler fra 1930-tallet skal i størst mulig grad bevares. Dette gjelder spesielt dører, vinduer og panel.

## § 25 ANBEFALTE FARGER

Alle hyttene hadde originalt tre farger: Én farge på panelet, én på vindusomramming, hjørnekasser og vindskier og én på vinduer. Hyttene hadde aldri hvitt som hovedfarge, en så lys farge får hyttene til å virke større. Grunnmuren bør males i en mørk farge og bør ikke ha samme farge som hytta.

*Anbefalte farger.* Vær oppmerksom på at fargene vil framstå som mye blussere på en PC-/mobilsjerm enn i virkeligheten.

 Strandgrå 168	1905-G89Y	 Lys gul 150	0708-Y15R	 Klassisk hvit	0500-N
 Jarlsberg 176	3513-Y06R	 Strågul 72		 Nøytral grå	2500-N
 Staverngul 152	3252-Y26R	 Rørosrød 0025	5038 Y83R		
 Vinje 184	7107-G94Y			 Steinvegg (mur)*	4800-N

*Anbefalte fargekombinasjoner vist i rekkefølge vegg, omramming, vinduer.*

 Rørosrød, Strandgrå, Jarlsberg	 Strandgrå, Hvit, Rørosrød	 Rørosrød, Nøytral grå, hvit
 Staverngul, Strandgrå, Vinje	 Jarlsberg, Hvit, Rørosrød	 Nøytral grå, Rørosrød, hvit
 Strågul, Hvit, Staverngul	 Lys gul, Staverngul, Vinje	 Lys gul, Staverngul, hvit

Nabohytter bør ikke males i samme hovedfarge.



## **§ 26 VANN OG AVLØP**

Dersom det er innlagt vann skal det være forskriftmessig avløp tilkoplest hagens eller kommunens avløpsrør. Det skal ikke slippes gråvann eller kloakk i overvannsnettene. Søknad om å legge inn vann/avløp skal sendes til Plan- og bygningsetaten. Kopi av godkjenning skal sendes til styret for arkivering.

## **§ 27 ELEKTRISK ANLEGG**

Samarbeidsutvalget for Solvang kolonihager er ansvarlig for strømmettet fram til hyttevegg. Det enkelte medlem er ansvarlig for det elektriske anlegget i hyttene. Alt arbeid på det elektriske anlegget skal utføres av autorisert elektriker. Det enkelte medlem er ansvarlig for at det elektriske anlegget i hyttene er i forskriftsmessig stand.

Maksimal tillatt strømkapasitet per hytte er 25 ampere. Dersom man har lavere, men ønsker å oppgradere anlegget til 25 ampere, må dette meldes til styret.

Ved større arbeid på det elektriske anlegget skal kopi av dokumentasjon sendes styret for arkivering i hyttearkivet.

Luftstrek inn til den enkelte hytte kan etter søknad erstattes av jordkabel. Medlemmet blir da ansvarlig for jordkabelen. Søknad skal behandles av både byggekomité/styret og Samarbeidsutvalget for Solvang kolonihager.

# Spesielle bestemmelser for hyttene på avdelingene 1, 2, 3 og 4

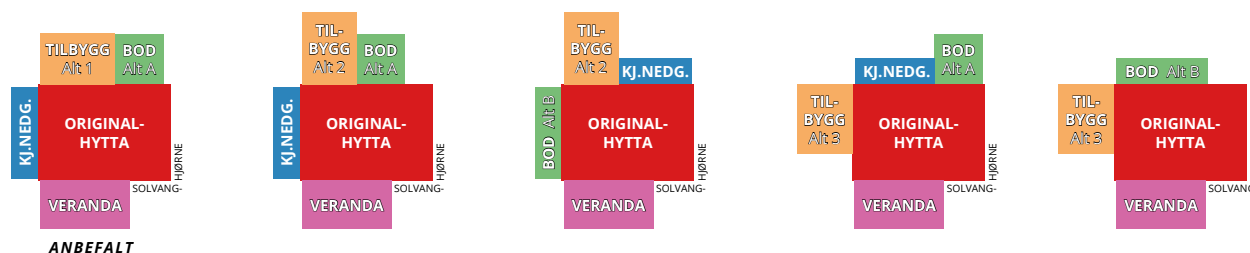
## § 28 BYGNINGSDELER

Fullt utbygget hytte består av:

Bygningsdel	Maksimalmål	Maksimalareal	Paneltype
Originalhytte	5,5 m × 4,0 m	22 m <sup>2</sup>	Vestlandspanel liggende
Tilbygg	2,15 × 3,1 m eller 2,25 × 3,0 m eller 2,30 × 2,9 m	6,7 m <sup>2</sup>	Vestlandspanel liggende
Veranda eller Innglasset veranda	2,0 m × 3,7 m	7,4 m <sup>2</sup>	Vestlandspanel liggende
Bod	Se nedenfor	4,2 m <sup>2</sup>	Stående med lister
Kjellernedgang	Se ovenfor		Stående med lister

Se § 23 Mål og § 30 Hjørnekasser.

Noen vanlige kombinasjoner av bygningsdelene. Den første er den vanligste og anbefales.



## § 29 PANEL

Det er to ulike paneltyper som skal brukes på de ulike bygningsdelene:

- Originalhytte, tilbygg, veranda:* Liggende vestlandspanel med hulkil, 145 mm bred.
- Bod og overbygget kjellernedgang:* Stående panel med lister over skjøtene eller over-/underligger med maks. 75 mm bredde på overliggerne.

Panel skal males eller beises.

Tverrsnitt type a)

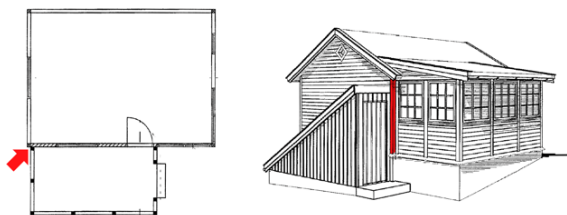


Tverrsnitt type b)



## § 30 HJØRNEKASSER

Det skal være hjørnekasser på alle hjørner. Hjørnekassene på de enkelte bygningsdelene skal være synlige: Det skal være et innrykk mellom hver bygningsdel, se byggetegningene.



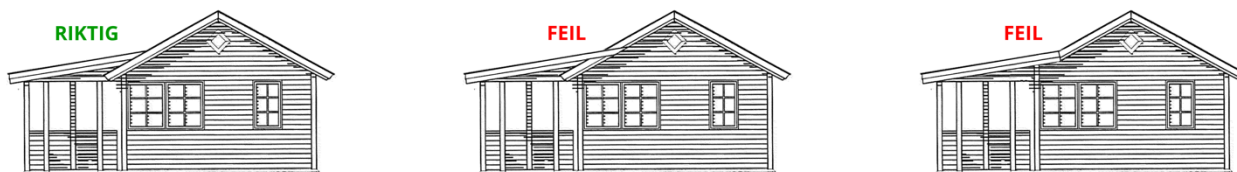
Hjørnekassene på originalhytta og tilbygget skal alltid være fri, d.v.s. at det skal være et innrykk som tilsvarer bredden på hjørnekassa (som regel 10-15 cm). I eksempelet på tegningen betyr det at innglasset veranda skal stoppe 10-15 cm før enden på hytta, og at kjellertrappa minst skal være 10-15 cm kortere enn hytta på hver side.

## § 31 VINDSKIER OG TAKUTSPRING

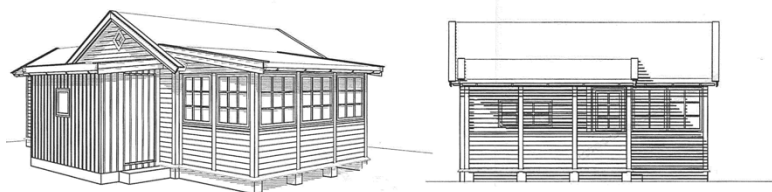
Vindskiene på de enkelte bygningsdelene kan enten:

- Rykkes inn fra vindskiene på originalhytta (vanligst, men dårlig løsning).
- Bygges sammen med vindskiene på originalhytta (best byggt teknisk, gir færre lekkasjer).

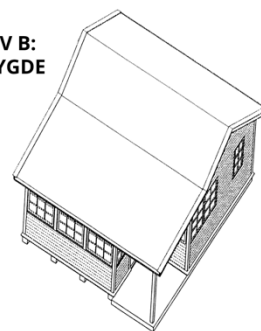
Takutspring skal normalt være ca 20-30 cm. Ved valg av løsning b) kan takutspring på bod/tilbygg/veranda være inntil 60 cm. Vindski på originalhytta må ikke endres:



ALTERNATIV A: VINDSKI RYKKET INN



ALTERNATIV B: SAMMENBYGDE VINDSKIER



## § 32 TILBYGG

Det er tre alternative plasseringer av tilbygget i forhold til originalhytta, se tegningene. Alternativ 3 skal bare benyttes der hvor de to andre plasseringene ikke er mulige på grunn av terrengforhold eller tomtegrense.

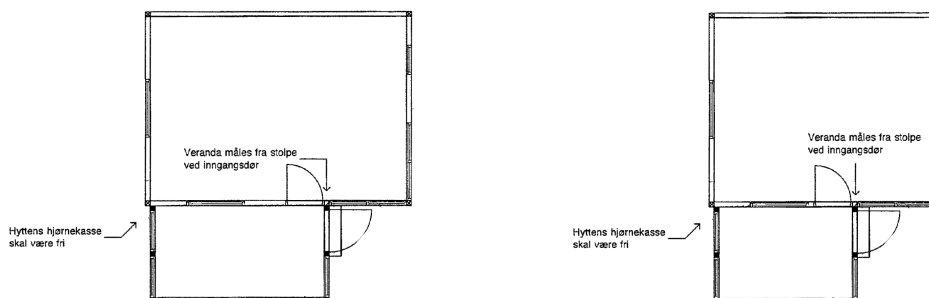
Mønet og begge takflatene på tilbygget skal ligge under mønet på originalhytta. Tilbygget skal ha samme takvinkel som originalhytta.

Det kan settes inn inntil to vinduer og gavlvindu, se § 36.

### § 33 VERANDA

Veranda skal bygges på forsiden av hytta (inngangssiden). Verandaen skal gå fra stolpe mellom inngangsdør og hjørnevindu til hjørnekassa på originalhytta. Enkelte hytter har avvikende mål, lengden på verandaen skal i så fall tilpasses hytta, så fremt dette ikke fører til at hytta overstiger 40 kvadratmeter.

*Lengden på verandaen skal tilpasses lengden på hytta (første tegning er standard hytte, andre er en mindre variant):*



Taket skal ikke gå lenger inn på originalhyttas tak enn  $\frac{1}{3}$  av takflaten. Verandataket kan tekkes med samme taktekke som hytta, eller takpapp eller gjennomsiktig glassfiber/plast. Taket kan være like langt som hyttetaket.

Vinduene skal flukte med vinduene på originalhytta, se § 36 om vindusbånd.

Verandagulvet kan ikke forlenges utover verandaens yttervegger.

### § 34 INNGLASSET VERANDA

En innklasset veranda har samme mål og krav som veranda, men skal ha sammenhengende vinduer rundt hele. På langveggen er det tillatt med 3 eller 4 vinduer; på kortveggen skal det være 2 vinduer; på inngangssiden skal det være ett vindu og én dør med vindu. Det er ikke tillatt med liggende panel mellom vinduene, og treverk mellom vinduene skal males med vindus-/karmfargen for å framheve vindusbåndet, se § 36. Sprosser er valgfritt.

Døra skal plasseres på endeveggen, som vist på tegning 6.

### § 35 BOD

Bod kan maksimalt være 4,2 m<sup>2</sup>. Den kan enten plasseres:

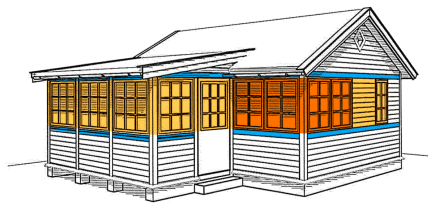
- I hjørnet mellom tilbygg og originalhytte med yttermål 2,0 m × 2,1 m. Taket kan ikke gå lengre inn på originalhyttas tak enn inntil  $\frac{1}{3}$  av takflaten.
- På hyttas bakvegg eller en av gavlveggene med yttermål som kan varieres mellom 1,1 m × 3,8 m og 1,4 m × 3,0 m. Taket kan bygges fra toppsvillen på langvegg. På gavlvegg må bodtaket bygges under vindski på originalhytte.

Det kan være dør på en av endeveggene, døra skal i så fall ha stående panel og enkel utforming. Det er tillatt å sette inn to små vinduer, se § 36. Høyden på boden skal normalt være 190 cm i forkant.

## § 36 VINDUER

Alle vinduene skal ha sprosser (valgfritt på glassveranda). Ved skifte av vinduer skal det ikke velges typer med utenpåliggende sprosser.

Vinduene i Solvanghjørnet på originalhytta og vinduene på glassverandaen skal ha samme høyde og lik vertikal plassering slik at de danner et sammenhengende vindusbånd.



Vindusbåndet rundt hytte og glassverandaen vist i gult/rødt. Solvanghjørnet er uthevet med rød farge. På kortveggen på originalhytta skal vindusbåndet markeres med sammenhengende horisontal vinduskarm på hele kortveggen (vist med blått på tegningen).

Enkelte av hyttene har fra 1930 hatt andre vindusløsninger enn den vanligste (*type II*). Disse skal opprettholdes og ved skifte skal nye vinduer ha samme mål som de originale. Ved avvikende hyttestørrelser o.l. skal det sammenhengende vindusbåndet prioriteres framfor målene nedenfor.

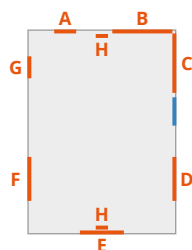
Standard vindusmål for den vanligste hyttetypen (*type II*):

Plassering	Type	Størrelse (bredde × høyde i cm)
A Originalhytte kortvegg 1	Enfags sidehengslet	60 × 100
B Originalhytte kortvegg 1*	Tofags sidehengslet	160 × 100, unntak 150 × 100
C Originalhytte langvegg *	Tofags sidehengslet	150 × 100, unntak 160 × 100
D Originalhytte langvegg	Enfags topphengslet	110 × 70
E Originalhytte kortvegg 2	Enfags topphengslet	110 × 70
F Originalhytte bakvegg **	Enfags topphengslet	110 × 70
G Originalhytte bakvegg **	Enfags sidehengslet	60 × 100
H Originalhytte gavlvindu Tilbygg gavlvindu	Innsatt rute / fastkarm eller side-/topphengslet	40 × 40 eller 50 × 50
I Glassveranda dørside	1 vindu	80 × 100
Glassveranda dør ***	Dør med vindu	Glassflate som vinduet ved siden av
J Glassveranda front	3 vinduer eller 4 vinduer	3 stk 110 × 100 eller 4 stk 80 × 100
K Glassveranda kortside	2 vinduer	80 × 100
L Tilbygg	Enfags sidehengslet	60 × 100
M Tilbygg	Enfags topphengslet	110 × 70
N Bod	Som innsatte ruter eller hengslet vindu	2 stk 50 × 50 eller 1 stk 100 × 50

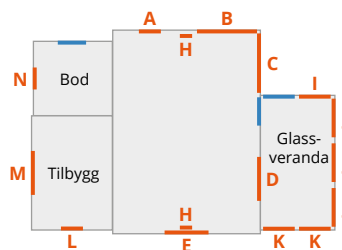
\* Disse to vinduene danner «Solvanghjørnet». Vinduet på langveggen skal alltid gå fra hjørnekasse til dørstolpe. Noen hytter har originalt det bredeste vinduet plassert på kortveggen, dette skal opprettholdes.

\*\* Bare enkelte hytter har hatt disse vinduene originalt. Plasseringen varierer; noen har bare vindu F, plassert enten som vist på tegningen nedenfor eller sentrert.

\*\*\* Dør til glassveranda skal ha vindu. Glasset i døra skal være like høyt som glasset i vinduet ved siden av, slik at døra blir en del av vindusbåndet.

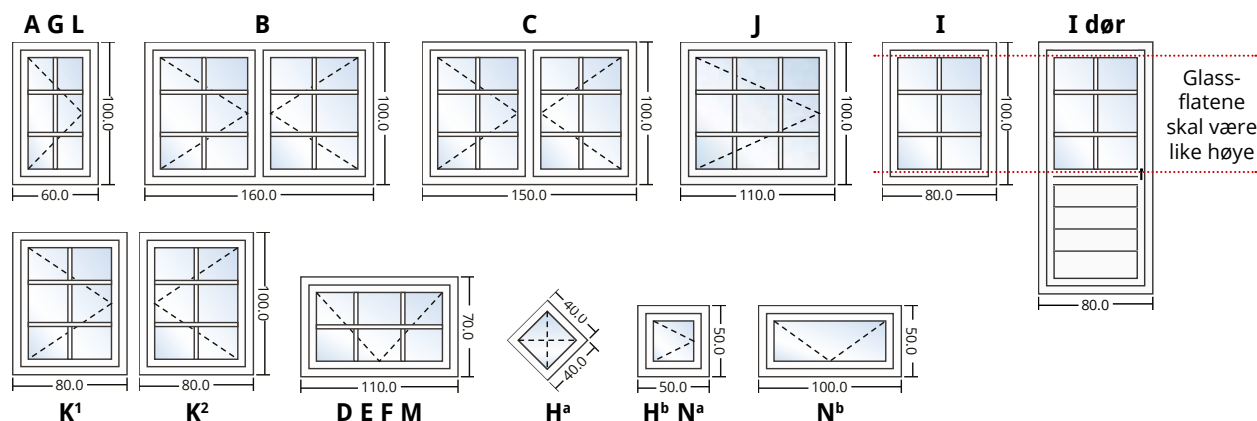


Vindusplassering originalhytta.  
Alle skal ha vinduer A-E.  
Vinduene F, G, H er valgfrie.



Vindusplassering for den vanligste utbygde kombinasjonen.

Tegningen viser sprosseinndeling m.m. for vinduene. Sprosser bør være ca 2 cm brede. Hengsling er vist med stiplede trekkanter, hengslene er på det bredeste punktet i trekanten. Tegningen viser bare ett alternativ for J (den vanligste). Sprosser på J, I og K er valgfritt.



### § 37 ANBEFALTE DIMENSJONER FOR HJØRNEKASSER, VINDUSOMRAMMING M.M.

**Hjørnekasser:** Originalt bestod hjørnekassene av ett bord på 19 × 98 mm og ett på 19 × 73 mm.

**Vindusomramming:** Originaldimensjonene for utvendig vindusomramming var 19 × 98 mm. Horisontal vindusomramming på hyttas kortvegg bør være sammenhengende, se omtalen av vindusbåndet i § 36. Det skal være vannbrett over vinduene og bør være vannbrett under vinduene. Det bør være enkle knekter under vannbrett over vinduene, det skal ikke være knekter under vinduene. Det skal ikke brukes ornamentert eller profilert omramming rundt vinduene. Vinduene skal ha enkle sprosser uten buer eller annen lignende dekor.

**Vindskier:** Originalt hadde de fleste hyttene to bord á 173 mm. Vindskiene skal ikke ha ornamentering/utskjæring, med unntak av enden hvor det kan være en enkel ornamentering/avrunding. Vindskiene bør kuttes i 90° vinkel (ikke loddrett avslutning).

**Stående panel bod/kjellernedgang:** Disse bygningsdelene skal ha stående rektangulær kledning med lister (overligger) over skjõtene. Overligger kan være standard rektangulær kledning (anbefalt 15 × 34 mm, maksimal bredde 45 mm) eller ha enkel ornamentering.

**Høvlet/sagd treverk:** Originalt hadde alle hyttene høvlet (glatt) panel, hjørnekasser o.s.v. I dag er det vanligere med sagd trelast. Høvlet anbefales.

# Spesielle bestemmelser for hyttene på avdeling 5

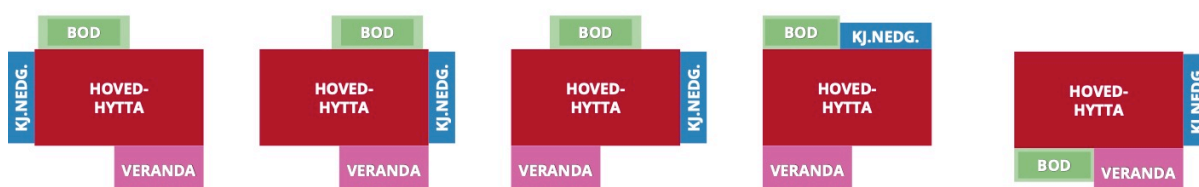
## § 38 BYGNINGSDELER

Fullt utbygget hytte består av:

Bygningsdel	Maksimalmål	Maksimalareal	Paneltype
Originalhytte*	7,0 m × 4,0 m	28,0 m <sup>2</sup>	Skråskåret liggende
Veranda*	2,0 m × 3,7 m	7,4 m <sup>2</sup>	Skråskåret liggende
Bod	Se nedenfor	4,2 m <sup>2</sup>	Stående eller liggende
Kjellernedgang	Se ovenfor		Stående med lister

\* Alle hytter på avd 5 skal ha sammenbygd veranda og hytte.

Noen vanlige kombinasjoner av bygningsdelene:



Bod kan bare unntaksvis plasseres på forsiden av hytta, se § 43.

Se også § 23 Mål

## § 39 PANEL

Det er to ulike paneltyper som skal brukes på de ulike bygningsdelene:

- Originalhytte med veranda:* Liggende skråskåret panel (weatherboard), 148 mm bred.
- Overbygget kjellernedgang:* Stående panel med lister over skjøtene eller over-/underligger med maks. 75 mm bredde på overliggerne.
- Bod:* Valgfritt a) eller b)

Panel skal males eller beises.

Tverrsnitt type a)



Tverrsnitt type b)



## § 40 HJØRNEKASSER

Hjørnekasser er valgfritt.

## § 41 VINDSKIER, TAK OG TAKUTSPRING

Takutspring skal normalt være ca 20-30 cm.

## § 42 VERANDA

Verandadelen av hytta kan være åpen eller ha vinduer. Dersom det er vinduer, skal det være vinduer rundt hele verandaen og de skal ha samme høyde og vertikal plassering. Det er valgfritt om døra har glass lik vinduene eller er uten glass.

Brystningen i veranda skal være minst 70 cm. Verandataket kan høyest legges fra ytterveggen toppsvill og innvendig høyde skal maksimum være inntil 190 cm i forkant.

Det er tillatt med takskjegg over inngangsdøren for å beskytte denne. Takskjegget skal ikke gå lenger ut fra verandaveggen enn 70 cm, og ikke mer enn 10 cm ut fra dørens karmner. Takskjegget skal forankres i veggen med skråstilte støtter.

## § 43 BOD

Bod skal bygges bak hytta med maksimal utvendig grunnflate på 4,2 m<sup>2</sup>. Yttermålene kan varieres mellom 1,10 m × 3,8 m og 1,4 m × 3,0 m. Dersom det er nødvendig på grunn av terreng eller grense, kan boden bygges på forsiden av hytta i flukt med verandaen.

Taket på boden skal følge fallet på originalhyttas tak, og må legges fra hyttas toppsvill. Maksimum innvendig høyde på langvegg/bakvegg skal være 190 cm.

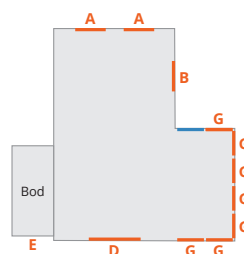
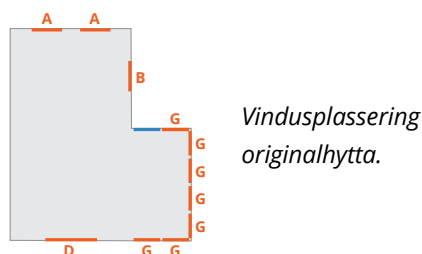
Det kan settes inn én boddør.

## § 44 VINDUER

Standard vindusmål:

Plassering	Type	Størrelse (bredde × høyde i cm)
A Kortvegg (soverom/kjk)	Enfags sidehengslet	50 × 80
B Langvegg (kjøkken)	Tofags sidehengslet	90 × 80
D Kortvegg (stue)	Tofags sidehengslet	170 × 80
E Bod (kortvegg)	Enfags hengslet el. fastkarm	50 × 50/70/80
F Kjeller	Hengslet el. fastkarm	50/100 × 50
G Glassveranda	Valgfritt	Må tilpasses

Sprosser er valgfritt.



Vindusplassering med bod. Kjellernedgang er ikke vist, denne skal ikke ha vinduer annet enn evt. et lite i dør.



# Faste installasjoner på hyttene

## § 45 MARKISER

Markiser over enkeltvinduer kan settes opp uten søknad, og skal da ha samme bredde som vinduene.

Markiser som er bredere enn ett vindu skal det søkes om. Det kan være én bred markise på hver hytte. Søknad skal inneholde målsatt tegning.

## § 46 ANTENNER

Det skal søkes om å få sette opp radio- og TV-antenner. Parabolantenne kan godkjennes opptil 70 cm i diameter. Parabolantennen skal males i hyttas farge og plasseres på hytteveggen. Tallerkenen skal ikke vises over tak.

## § 47 SOLCELLEPANEL

Det kan søkes om solcellepanel på tak, dersom panelene har mørk farge og en utforming som minner om takstein/shingel. Søknaden skal behandles av styret og beslutning kan ikke delegeres til byggekomité. Søknaden skal inneholde brosjyre med bilder av solcellepanelene, målsatte tegninger og signerte nabovarsel. Det er ikke tillatt med solcellepanel på vegg.

## § 48 VARMEPUMPER

Det kan søkes om å installere varmepumpe. Den utvendige delen skal dekkes av et varmepumpehus i treverk, malt i samme farge som hytteveggen. Maksimalstørrelse for varmepumpehuset er 100 × 100 × 60 cm. Varmepumpehuset skal plasseres så diskret som mulig og aldri på forsiden av hytta.

# Faste installasjoner på parsellene

## § 49 DRIVHUS

Drivhus skal være maksimalt 6,6 m<sup>2</sup> og ha maksimal høyde 2,26 m. Fundamentet kan være inntil 10 cm over terrenget på det laveste punktet.

Hele drivhuset skal være av glass eller gjennomsiktig plast. Reisverket kan være av tre eller metall. Det er ikke tillatt å sette opp skjermvegger eller lignende, verken utvendig eller innvendig. Kjeller under drivhuset er ikke tillatt.

Søknaden skal inneholde informasjon om plassering på parsellen, materialer og alle mål. Brosjyre eller tegning over drivhus skal legges ved.

## § 50 FRITTSTÅENDE UTESKAP

Det er tillatt med ett uteskap per parsell. Uteskapet skal være tydelig adskilt fra hytta, og males i samme farge som hytta.

Det er to alternative løsninger:

- a) Uteskap som bygges etter Enerhaugen arkitektkontors tegning.
- b) Byggesettet for uteskap fra Jula (artikkelnummer 716027 redskapsbod 149×164×78cm).

## **§ 51 TREPLATTING**

Maks størrelse er 20 m<sup>2</sup>. Størrelsen skal avpasses etter terrengholdene og grense mot naboparsell. Søknad om platting skal inneholde tegning, samtlige mål og opplysninger om plassering på parsellen.

Plattingen skal legges lavest mulig i terrenget, maks 17 cm over bakken. Unntak kan gjøres for sterkt hellende terreng, der høyden på det høyeste punktet til plattingen over terrenget kan være over 17 cm. Dersom et slikt unntak fører til at deler av plattingen kommer mer enn 50 cm over bakken, skal det settes opp rekkverk med maksimalhøyde 100 cm. Ved slike unntak skal det beplantes langs de høye delene av plattingen. Det er ellers ikke anledning til å ha rekkverk rundt plattingen.

## **§ 52 LEVEGG**

Det er anledning til å sette opp én levegg ved uteplass. Maksimum høyde på leveggen skal være 150 cm og maksimum lengde er 300 cm. Søknad skal inneholde mål, tegning og plassering.

## **§ 53 UTEPEIS**

Det er anledning til å sette opp én fastmontert utepeis i tilknytning til uteplass. Søknad skal inneholde tegning og plassering på parsellen.

## **§ 54 PERGOLA**

Det er anledning til å sette opp én pergola. Den skal være forbundet med hytta (ikke frittstående) og kan være maksimalt 10 m<sup>2</sup>. Pergolaen skal framstå som luftig, den kan ikke ha noen form for tette vegger eller tak, og dragerne i «taket» skal ligge minimum 60 cm fra hverandre. Det skal plantes klatreplanter. Søknad skal inneholde mål, tegning og plassering på parsellen.

## **§ 55 TERRENGENDRINGER**

Det skal normalt ikke gjøres større endringer i terrenget på parsellene. Terrassering av små arealer inntil 80 cm er ikke søknadspliktig. Søknad om terrengendring skal inneholde detaljert beskrivelse og målsatte tegninger.

## **§ 56 DYRKBART AREAL**

Maksimalt areal som kan dekkes med hytte, platting, heller eller andre harde materialer er 80 m<sup>2</sup>. På parseller over 400 m<sup>2</sup> kan enten 80 m<sup>2</sup> eller inntil 20 % være dekket.