

Retningslinjer for behandling av byggesaker i
Oksval II Sameie

1. Vedtatt på ekstraordinært sameiermøte 5. sept 1989

Søkerens forhold

1. Hva det må søkes om:

Seksjonseiere i Oksval II Sameie som i tilknytning til sin seksjon planlegger et byggearbeid som innebærer bygningsmessige fasadeendringer, utvendige arrangementer på bygningene og andre forhold av eksteriørmessig betydning (jfr vedtektenes paragraf 2, 4 ledd), må første søke styret i Oksval II Sameie om godkjenning av byggeplanene.

Eksempler på slike byggearbeider er:

Tilbygg, påbygg, bygningsmessige endringer, carport, fargeforandring, terrasse-overbygg, pergola, hagestue, lysthus, dukkestue, høye murer og gjerder med mer.

2. Krav til søknaden:

Søknaden til styret skal være skriftlig og inneholde situasjonsplan, målsatte tegninger i målestokk 1:100 (plan, snitt og fasader), beskrivelse av materialer, konstruksjoner med mer som tenkes benyttet og dokumentasjon på at naboene innen sameiet er varslet på foreskrevet måte. Styret kan be om supplerende opplysninger.

3. Nabovarsel:

Som nabo regnes alle seksjonseiere i søkerens rekke samt visuelt berørte seksjonseiere i tilstøtende rekker. Alle naboer skal varsles ved brev med følgende ordlyd:

Nabovarsel

For byggearbeid med mer på eiendommen til Oksval II Sameie gnr 2, bnr 1068

Det varsles med dette om at søknad om tillatelse til å gjennomføre byggearbeid i forbindelse med leilighet nr. _____

Adresse: _____

Er meldt til sameiets styre.

Søknaden som inneholder tegninger og beskrivelser, kan sees på boligbyggelagets kontor.

Eventuelle merknader til de omsøkte byggearbeider skal framsettes skriftlig og må være kommet til sameiets styre ved styreleder _____

Adresse: _____

Innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Nabovarslet med tegninger og beskrivelser skal leveres personlig mot kvittering eller sendes rekommandert mot postkvittering. Kvitteringen skal vedlegges søknaden til sameiets styre. Styret kan i særlige tilfeller forlenge fristen for uttalelser (se skjema for kopiering s 29).

Styrets behandling:

4. Forhold styret skal legge vekt på:

Ved sin behandling av søknaden skal styret legge vekt på at byggearbeider ikke skal medføre vesentlige ulemper for andre seksjonseiere og ikke skal forringe bomiljøet. Styret skal dessuten legge vekt på å unngå forskjellsbehandling av seksjonseierne.

5. Kurante saker:

Med mindre tungtveiende grunner av den art som er nevnt i punkt 4 taler i mot, skal bygging godkjennes der det skal bygges i henhold til tidligere godkjente planer og ingen berørte naboer protesterer.

6. Behandling av naboprotest:

Der det foreligger naboprotest, kan styret forsøke å få til en løsning som både søkeren og alle naboene kan akseptere. Hvis ikke dette lykkes, skal styret etter beste skjønn avgjøre om naboprotesten skal tas til følge eller avslås, helt eller delvis.

7. Saker som bør tas opp i sameiermøte:

Gjelder søknaden betydelige fasademessige endringer, f.eks. i form av endring av seksjonens arkitektur og utbygging ut over seksjonens grunnareal som vesentlig avviker fra tidligere godkjente byggearbeider, bør seksjonseierne i sameiermøte gis anledning til å uttale seg. Planene skal i slike tilfeller være tilgjengelige for seksjonseierne i god tid før møtet.

8. Behandlingsfrister:

Styret skal ikke realitetsbehandle byggesaker før fristen for merknader fra naboene er gått ut. Med unntak av saker som blir henvist til behandling på sameiermøte, skal styret realitetsbehandle byggesøknader senest 2 mnd etter at styrets leder har mottatt fullstendig søknad med nødvendige bilag.

9. Tidligere godkjente planer:

Styret skal sørge for at tidligere godkjente planer og planer som etter hvert blir godkjent, oppbevares i sameiets arkiv og er tilgjengelige for seksjonseierne på Boligbyggelagets kontor. Planene skal inneholde målsatte tegninger (plan, snitt, fasader), beskrivelse av materialer, konstruksjoner, med mer der dette forefinnes. Dette for å få et enhetlig preg.

Nabovarsel

For byggearbeider mv på eiendommen til Oksval II Sameie gnr 2, bnr 1068.

De varsles med dette om at søknad om tillatelse til å gjennomføre byggearbeid i forbindelse med leilighet nr: _____

er meldt til sameiets styre.

Søknaden som inneholder tegninger og beskrivelser, kan sees på Boligbyggelagets kontor.

Eventuelle merknader til de omsøkte byggearbeider skal framsettes skriftlig og må være kommet til sameiets styre ved

Styreleder _____
Adresse _____

innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Nesodden, den _____

sign/utbygger

Mottatt:

Dato/sign nabo/adresse

[illegible]