

Retningslinjer for utbygging i Nordre Nesøya Sameie

Sameier som ønsker utbygging av sin seksjon, enten det gjelder ”Mindre byggetiltak”, hvor det ikke er søknadsplikt til Asker kommune, eller byggetiltak hvor kommunen krever melding eller søknad, herunder tilbygg, fasadeendringer, utskifting av taktekke, utgraving og innredning av kjeller, med mer, **må sameier søke styret om tillatelse**. Byggesøknad skal ikke sendes til bygningsmyndighetene i Asker kommune før utbyggingen er godkjent internt i Nordre Nesøya Sameie.

1. Sameier må utfylle ordinært nabovarsel¹⁾, med opplysninger om følgende:
 - 1.1 Navn og adresse på søker
 - 1.2 Navn og adresse på sameier(e) i boligenheten(e) direkte tilkoblet søkers boligenhet og andre berørte seksjonseiere i sameiet.
 - 1.3 Grunnriss og fasadetegninger samt beskrivelser av utbygget.
Rubrikk hvor sameieren(e) som nevnt i pkt 1.2 kan markere sin anbefaling eller begrunnede protest mot det foreslåtte tilbygg.
2. Utbygging av seksjoner skal skje på en slik måte at det harmonerer med bygningens arkitektur.
3. I tillegg skal nabovarselskjema, med det under pkt 1.3 nevnte materiale, sendes rekommandert, alternativt leveres mot kvittering, til naboer og gjenboere utenom sameiet i henhold til bygningsloven.
4. De interne nabovarsler, som er beskrevet i punkt 1, skal være returnert søkeren innen 21 dager etter mottagelse. Unnlattelse av å svare er å sidestille med stilltiende anbefaling av søknaden. Innsigelse mot utbygging rettes til styret i Nordre Nesøya Sameie.
5. Sameier søker deretter styret om godkjenning av utbyggingsplanene. Vedlagt søknad skal følge interne nabovarselskjemaer med eventuelle merknader, samt dokumenter nevnt i pkt 1.3.
6. Styret skal under sin behandling av søknaden tillegge uttalelser fra sameiere stor vekt i den grad uttalelsene er saklig begrunnet.

Ved **enkle utbygginger**, hvor berørte sameiere ikke har innsigelser, kan styret godkjenne søknaden. Med **enkle utbygginger** menes ”standard” utvidelser som tidligere har vært foretatt på lignende seksjoner, så som mindre utvidelse av inngangsparti, bygging av veranda, mindre ark på taket i C2 seksjon, utvidelse av 1. etasje i F seksjon, utvidelse av 2. etasje i H seksjon, fasadeendringer, endring av taktekke, utgraving og bygging av kjeller. Med **enkle utbygginger** menes også ovennevnte ”Mindre byggetiltak”, herunder bygging av utebod, levegg, utepeis, utegulv, radio- og TV-antenne/parabol med mer. Det gjelder også luft til luft varmepumpe.

¹⁾Styret anbefaler at Asker Kommunes nabovarsel skjema benyttes.
Ref. www.aker.kommune.no seksjon ”Byggesak”

Ved **større utbygginger**, hvor ingen berørte sameiere protesterer mot utbyggingen, kan styret godkjenne søknaden. Ved **større utbygginger**, hvor berørte sameiere protesterer mot utbyggingen, legger styret saken fram for første ordinære sameiermøte. Med **større utbygginger** menes påbygg som er større enn de nevnte ovenfor og som innebærer en utvidelse av eksisterende grunnflate i seksjonen.

7. Når vedtak er truffet, skal styret meddele dette skriftlig til søkeren innen 14 dager. Dersom årsmøtet eller styret har godkjent en utbygging med visse forbehold, må utbygger forelegge styret de endrede planer til godkjenning før utbygging finner sted.
8. Dersom søknaden blir godkjent av styret eller sameiermøtet, er det søkeren som skal sende søknad om byggetillatelse til bygningsmyndighetene, vedlagt styrets / sameier - møtets interne godkjennelse på vegne av Nordre Nesøya Sameie.
9. Ved innhenting av anbud og utførelse av utbyggingen må de krav som fremgår av beskrivelser og tegninger godkjent av styret / sameiermøtet, følges.
10. Alle forhold rundt utbyggingen må forøvrig være i henhold til de til enhver tid gjeldende vedtekter for Nordre Nesøya Sameie. Arbeidet skal utføres av person(er) med offentlig godkjenning for utførelse av planlagte tilbygg, eventuelt av person(er) som står under tilsyn av offentlig godkjent byggmester. Tilbygget skal oppføres i henhold til god fagmessig utførelse og gjeldende bygningsforskrifter.
11. Sameieren påtar seg ansvar som byggherre overfor Nordre Nesøya Sameie for alle sider ved utbyggingen, så som ansvar for skader på eksisterende bygningsmasse og ansvar for skader på gjenstander eller personer.

Vedtatt på Sameiermøtet i
Nordre Nesøya Sameie
12. mars 2003

Punkt 6, 3. paragraf og punkt 7 ble revidert på Sameiermøtet i
Nordre Nesøya Sameie
14. mars 2007

Innledningen til retningslinjene og punkt 6, 2. paragraf ble revidert
på Sameiermøtet i Nordre Nesøya Sameie
11. mars 2009

Anbefaling å bruke Asker Kommune sin nabovarsel skjema ble lagt inn som
fotnote. Dette ble informert som en redaksjonell endring på
Sameiermøtet i Nordre Nesøya Sameie
19. mars 2014