

Angående sameiet og byggesaker

Hesteskoen, gnr 142/252, er rettslig sett et sameie, da alle boligene ligger på samme gårds- og bruksnummer. Det anbefales at det opprettes et styre for dette sameiet, som kan håndtere fremtidige byggesaker innen Hesteskoen. Det bør opprettes vedtekter som beskriver prosessen for håndtering av slike saker. Det kan for eksempel tas inn bestemmelser om krav til samtykke fra styret, fra et visst flertall, eller fra nærmeste naboer innen Hesteskoen. Faste prosedyrer for håndtering av byggesaker innad i sameiet før søknader sendes til kommunen vil kunne bidra til å unngå konflikter mellom sameierne. Det bør også avtales om det kun er søknadspårlig tiltak som skal behandles av styret, eller om også ikke-søknadspårlig tiltak skal vurderes av styret.

Angående spørsmålet om hvilke tiltak som er søknadspårlig vises det til plan- og bygningsloven og byggesaksforskriften.

Sameiets vedtekter og regler vil være rent privatrettslige, og ikke noe kommunen har noe med.

I forbindelse med plan- og bygningsloven regnes hele gnr 142/252 under ett. Dette innebærer at det er felles utnyttelsesgrad for hele eiendommen. Utnyttelsesgraden for eiendommen er BYA 30 %, jf kommuneplanen.

Dersom en sameier bygger vil denne da bruke av den felles utnyttelsesgraden, og dette vil således ha betydning for om senere bygging ved andre boliger innen sameiet vil bli tillatt.

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven vil gjelde naboer utenfor Hesteskoen – altså på andre gårds- og bruksnummer.

En eventuell reseksjonering av utearealene vil kun ha privatrettslig virkning mellom sameierne. Dette vil ikke ha betydning for kommunens behandling av byggesøknader. Utnyttelsesgraden vil fortsatt regnes under ett for hele gnr 142/252.

Reseksjoneringen vil føre til at hver bruksenhet har sitt tilhørende uteareal. Det vil gi klare grenser for hvor hver sameier kan bygge.

Reguleringsbestemmelser:

Eiendommen er omfattet av reguleringsplan med bestemmelser for Travbaneområdet. Reguleringsbestemmelsene må hensyntas i byggesaker.

Brannsikring:

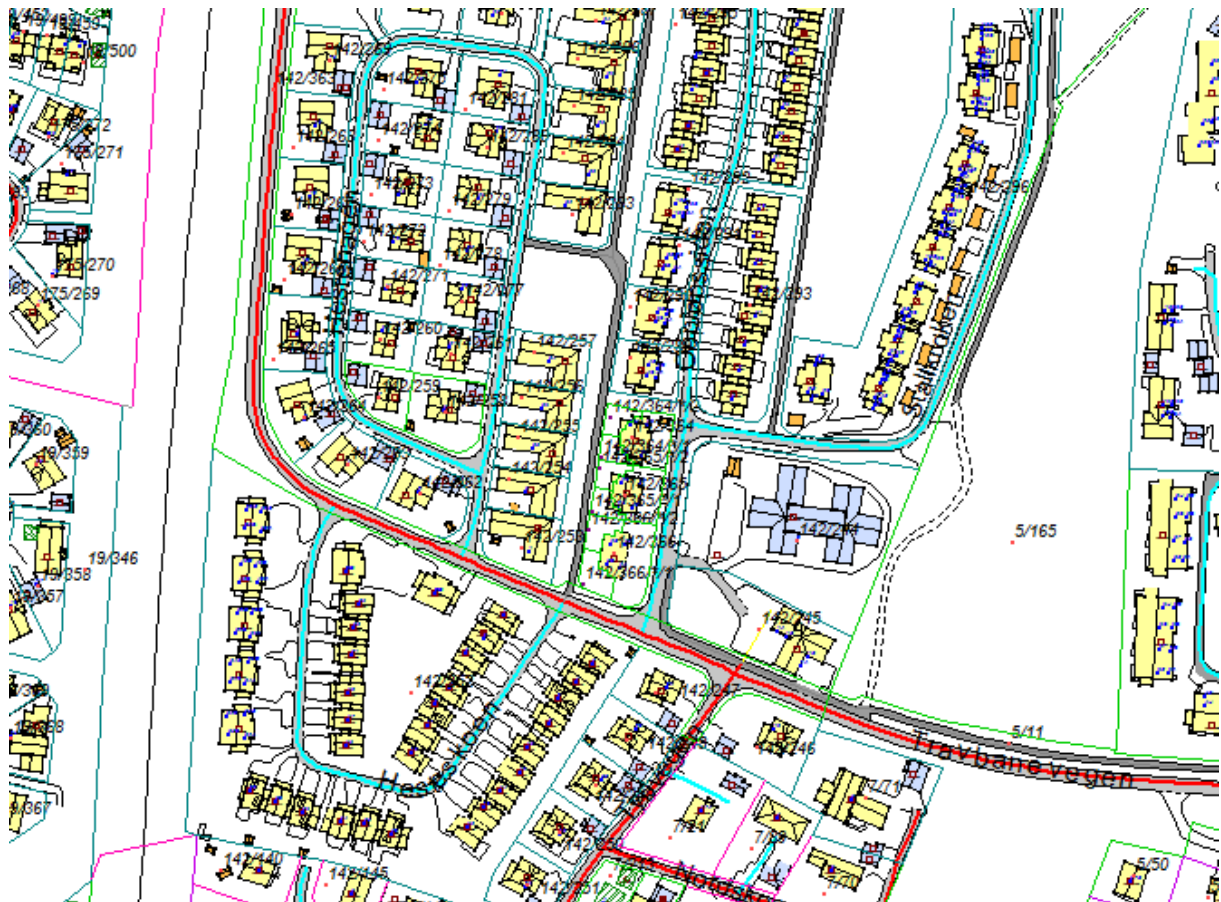
Boenhetene er allerede brannsikret, og er egne brannceller. Dersom boligene utvides, for eksempel i form av tilbygg, så må disse også brannsikres mot nærliggende boliger.

Veg:

Spørsmål angående veg der grunnen er eiet av kommunen, og velet disponerer og påkoster. Folk asfalterer ol helt ut til vegen, fyller grøfta uten å legge rør under. Kan velet kreve at det fikses?

Hvis velet også fungerer som et veglag etter veglova § 55 så kan de enten gjennom vedtekter eller ved flertallsvedtak beslutte at avkjørsler til den private vegen skal prosjekteres på en bestemt måte.

Kart som viser privat (blå) og kommunal (rød) veg:



Mari Wethal
Rådgiver
Byggesaksavdelingen

Angående reseksjonering:

Gnr 142 bnr 252. Seksjonert i 2003-2004.

Pr dags dato registrert på 80 stk hjemmelshavere.

Hva må til for å reseksjonere sameiet og legge eksklusive utearealer til seksjoner?

Først vil jeg be den eller de som skal håndtere dette for sameiet setter seg inn i eierseksjonslovens § 6, 7 og 8. Dette finnes enklest på lovdata.no.

Men her følger noen punkter:

1. Hver hjemmelshaver må innhente et skriftlig samtykke til den ønskede reseksjoneringen fra sin eller sine panthavere. Dersom dette ikke kan fremskaffes stopper reseksjoneringen allerede her.
2. Det er også viktig å merke seg at dette må stemme med de som er hjemmelshavere på det faktiske tidspunktet da kommunen skal tinglyse reseksjoneringen. Når det er så mange som 80 stk hjemmelshavere kan også dette være utfordrende nok, og det kan hende at hjemmelshavere må innhente samtykker til reseksjoneringen flere ganger. Antall hjemmelshavere kan endre seg fra dag til dag.
3. De 80 hjemmelshavere må også enten signere i original på begjæringen på det aktuelle tinglysningstidspunkt. Eller de kan gi en fullmakt til å signere på vegne av seg, da må fullmakten være tydelig på hva de eller den faktisk har fullmakt til å signere på.
4. Siden alle seksjoner berøres av dette om det blir aktuelt, må det fylles ut og legges ved dokumenter som om sameiet skulle bli opprettet nytt nå. Veiledning til hvilke dokumenter ligger her:
<https://www.ullensaker.kommune.no/no/Tjenestebeskrivelser/22/>
5. Oppmåling og arbeid med det.
Det ser for meg ut som at det er flere seksjonseiere som har tatt seg litt til rette og som vil stride mot vedtatt plan. Det vil si mot regulerte siktesoner, grøntsoner og mot veg. Dersom noe areal skal legges til enkelte seksjoner kan ikke dette stride mot vedtatt plan. Følgende kan det hende at noen seksjonseiere får krympet det arealet som de benytter som sitt eget i dag. Se vedlagt bilde med reguleringsplanen over.
6. Kostnader i forbindelse med oppmåling. Jf dagens betalingsregulativ hvor vi må enten fakturere for areal eller pr punkt. Vil et areal på inntil 300 m2 koste 6486,- eller 4 punkter 9246,-. Det kommer også et gebyr på 2580,- uten befaring eller 4300,- med befaring som er for behandlingen av komplett dokumentsett. Dersom kommunen utover dette skal gjøre mye for at saken skal la seg tinglyse vil vi måtte ta betalt pr time for dette. Men dette må vi i så fall måtte avtale nærmere. Og jeg vil heller anbefale at dere hyrer noen som er profesjonelle utbyggere til å hjelpe dere.
7. Det vil si at dersom saken blir slik jeg ser den nå med det jeg vet nå kan saken koste 38 seksjoner x 6486,- =(oppmåling)246468,- +(seksjoneringsgebyr 3xrettsgebyr) 2580,- +(tinglysning) 525,-. Som sagt forutsetter det at saken blir slik jeg forstår den nå.

Når jeg ser på sakens realiteter og kompleksitet vil jeg anbefale at sameiet tenker seg nøye igjennom før de setter i gang en slik prosess. Det kan også oppstå privatrettslige forhold som gjør at saken ikke lar seg gjennomføre, dette som følge av at sameiet er stort og det er mange parter. La det ikke misforståes annet enn at dette vil være en omfattende sak for kommunen både landmålingsteknisk og i kompleksitet.

Dersom det skulle være ønskelig å prate om noen av punktene kan jeg ringes på telefon. Men jeg vil sette pris på at én representant som snakker på vegne av sameiet ringer.

Jeg må også ta forbehold for at saken kan endre seg og/eller jeg kan ha misforstått noe eller glemt noe.
Og at dette gjør at saken vil se annerledes ut.

Tore Handeland

Avdelingsleder Geodata

Ullensaker Kommune

Sentralbord: 66108000