

[Styrets forslag]

Retningslinjer for private utvendige tiltak i Korpåsen boligsameie

Fastsatt av styret i sameiet [dato], i henhold til eierseksjonsloven § 31, sameiets vedtekter § 14, sameiets ordensregler punkt 7, sameiets skjøtelsesplan, gjeldene reguleringsplan og plan- og bygningsloven med byggesaksforskriften. Retningslinjene har vært på høring i sameiet.

GENERELT OM RETNINGSLINJENE

Retningslinjene dekker private utvendige tiltak knyttet til

- fasadene
- trappene
- fellesområdene og nærområdet
- balkongene
- hagene

Retningslinjene skal forhindre at slike tiltak forringer sameiets ytre uttrykk. De skal videre gi forutsigbarhet, sikre likebehandling over tid og gi styret og kommunen grunnlag for sin saksbehandling.

Slike tiltak skal ikke bryte med de estetiske og praktiske hensynene som ligger til grunn fra arkitektens side. Det innebærer at tiltak ikke skal hindre lys, sikt, utsyn eller ferdsel for andre beboere der dette er tiltenkt. Det betyr også at det ikke skal benyttes løsninger, materialer og farger som bryter med helheten i boligfeltet. Fargekodene for de fem tunene ligger på sameiets nettside, og skal følges.

Sameiet skal ikke bli økonomisk belastet av følgeskader som er utløst av slike tiltak. Alt arbeid utført av fagfolk skal være dokumentert. Sameiet aksepterer ikke svart arbeid på sin eiendom. Tiltak som mangler godkjenning fra styret, og som etter styrets vurdering innebærer et vesentlig brudd på disse retningslinjene, vil bli krevd reversert for seksjonseiers regning og risiko. Dette kan også skje dersom en seksjonseier ikke overholder sin plikt til å holde et gjennomført tiltak i god stand.

Det er i utgangspunktet tre kategorier av private utvendige tiltak:

A) Mindre tiltak som alt er godkjent andre steder i sameiet

For de av tiltakene på listen under som ikke i vesentlig grad kan påvirke interessene til andre beboere, og som enkelt kan reverseres, er det ikke nødvendig med nabovarsel eller godkjenning fra sameiet. Seksjonseieren er ansvarlig for at de tekniske føringene og fargekodene som gjelder for tiltaket følges.

B) Større tiltak som alt er godkjent andre steder i sameiet

For de av tiltakene på listen under som i vesentlig grad kan påvirke interessene til andre beboere kreves det nabovarsel og godkjenning fra sameiet etter søknad til styret. Det samme gjelder tiltak som vanskelig kan reverseres.

Nabovarselet skal inneholde tilstrekkelig beskrivelse av tiltaket, og skal omfatte alle berørte leiligheter i samme bygg. Styret vil i hver enkelt sak gjøre en konkret vurdering av hvilke naboer som skal varsles. Samtykke fra de berørte naboene, eventuelle innvendinger og søknad med beskrivelse av tiltaket sendes til styret per epost.

Negative uttalelser fra berørte naboer vil ikke nødvendigvis være til hinder for tiltaket. Likeledes vil samtykke fra de berørte naboene ikke nødvendigvis innebære at styret kan godkjenne tiltaket. Styret skal også ivareta hensynet til fremtidige beboere og sameiets interesser på sikt.

For tiltak i denne kategorien vil styret anbefale at tiltaket unntas kommunal søknadsplikt etter plan- og bygningsloven § 20-5. Seksjonseieren må selv avklare dette med kommunen. For tiltak som kommunen anser som søknadspliktige gjelder også det som står under punkt C) under.

C) Tiltak som er nye for sameiet

For tiltak som ikke alt er godkjent andre steder i sameiet gjelder krav om nabovarsel (se under kategori B) og godkjenning fra sameiet etter søknad til styret. Ved behov kan styret også stille krav til profesjonelle arkitekttegninger av tiltaket. Man må også regne med bredere nabovarsel. I saker som vil

kreve vesentlige endringer i disse retningslinjene kan styret legge saken ut på åpen høring i sameiet. Da saker av denne typen vil kreve utredning og full styrebehandling, vil man måtte påregne vesentlig lenger saksbehandlingstid i styret.

For tiltak i denne kategorien kan det være søknadsplikt etter plan- og bygningsloven § 20-2. Det er seksjonseiers ansvar å avklare dette med kommunen. I så fall er det opp til kommunen å avgjøre hvilke naboer som skal varsles. Sameiet forutsetter at kommunens avgjørelser om søknadsplikt og nabovarsel følges. Seksjonseieren må selv dekke alle utgifter knyttet til saksbehandlingen.

TILTAK KNYTTET TIL FASADENE

1. Ekstra vindu i fasade eller på tak

Innsetting av ekstra vindu i fasaden eller taket krever nabovarsel og godkjenning fra sameiet etter søknad til styret. Det må deretter avklares med kommunen om tiltaket er søknadspliktig.

Vinduer som i form, størrelse eller plassering skiller seg fra de som alt er i bruk i sameiet regnes som nye tiltak. Her må man påregne utvidet styrebehandling og full søknad til kommunen. Enkelte av de vinduene som tidligere har blitt godkjent bryter med helheten i feltet, og vil ikke bli godkjent på nytt.

2. Solskjerming

Montering av markiser og utvendige persienners krever verken nabovarsel eller godkjenning fra sameiet, forutsatt at man følger sameiets fargekoder. Solskjerming i form av film på vinduet som gir farge på glasset eller speilrefleks er ikke tillatt.

3. Ytterdør

Endringer på ytterdøren utover vanlig vedlikehold er som hovedregel ikke tillatt, da ytterdørene tilhører sameiet. Skifte av dørhåndtak/lås på ytterdør er likevel tillatt, og krever verken nabovarsel eller godkjenning fra sameiet.

4. Varmepumpe og luftsolfanger

Montering av varmepumpe eller luftsolfanger krever nabovarsel og godkjenning fra sameiet etter søknad til styret. Slike tiltak skal ikke medføre vesentlig støy for naboene, verken inne eller ute. I praksis vil det derfor være begrenset mulighet til å montere utstyr med vifte på fasadene.

5. Utelampe

Montering av utelamper krever verken nabovarsel eller godkjenning fra sameiet, forutsatt at man holder seg innenfor de tekniske føringene som gjelder.

Utelamper skal ikke lyse sterkere enn de opprinnelige [Defa Reflex](#) utelampene i sameiet, hvilket vil si en lysstyrke (lysfluks) på 1200 lumen. Lampene skal gi normalt varmhvitt lys, med en fargetemperatur på rundt 2700 kelvin. Lampene skal ha nøytral utforming og være godkjent for bruk utendørs i Norge.

6. Antenne

Det er ikke tillatt å montere antenner på sameiets tak og fasader, verken parabolantenne eller andre typer antenner.

TILTAK KNYTTET TIL BALKONGER OG VERANDAER

7. Utvidelse av balkong

Utvidelse av balkong krever nabovarsel og godkjenning fra sameiet etter søknad til styret. Det må deretter avklares med kommunen om tiltaket er søknadspliktig.

Utvidelse tillates kun som en forlengelse av den opprinnelige balkongen, med samme dybde og utforming (inkludert detaljering, materialer og farger) som denne. Som hovedregel skal balkongene på en og samme bygning bygges ut i samme retning. Balkonger over hverandre må bygges ut samtidig.

Det er montert en inntrukket håndløper på toppen av rekkverket som skal fungere som klatresperre. I tillegg bør man montere en plate i klar lexan, som tetter spilene på innsiden av balkongen.

8. Vindskjerming av balkong

Montering av vindskjerming på balkonger krever verken nabovarsel eller godkjenning fra sameiet, forutsatt at man holder seg innenfor de tekniske føringene som gjelder.

Vindskjerming av balkonger skal ikke gå på bekostning av lys og sikt for andre beboere. Det kan kun skjermes i området mellom søylen og veggen. Det skal benyttes klart (ikke matt, frostet, tonet eller farget) glass, minimum 8 mm tykt og av herdet kvalitet. Glasset skal monteres med egnede solide klemmefester beregnet på bruk utendørs i værharde strøk. Løsningen skal være stormsikker.

9. Innglassing av veranda

Innglassing av veranda oppe på enden av bygget krever nabovarsel og godkjenning fra sameiet etter søknad til styret. Det må deretter avklares med kommunen om tiltaket er søknadspliktig.

Innglassingen skal følge den løsningen som er tegnet av arkitektkontoret som i sin tid tegnet sameiet, og som er etablert på Tun 4. Løsningen skal være stormsikker.

10. Montering av balkongkasser og annet på balkong

Montering av balkongkasser krever verken nabovarsel eller godkjenning fra sameiet, forutsatt at man holder seg innenfor de tekniske føringene som gjelder.

Balkongkasser skal monteres på innsiden av rekkverket. Opphenget skal ha en nøytral utforming, og være stormsikkert. Tilsvarende skal annet utstyr som er montert på balkongene ha nøytral utforming og ha stormsikkert oppheng.

TILTAK KNYTTET TIL TRAPPENE

11. Tredekke på trappetrinn

Montering av tredekke på trappetrinn krever verken nabovarsel eller godkjenning fra sameiet, forutsatt at man holder seg innenfor de tekniske føringene som gjelder.

Det skal ikke gjøres irreversible endringer på metalltrappen. Dekket skal utføres i kobberimpregnerte rillede terrassebord (28 x 145 mm), og festes fagmessig med varmforsinkede låseskruer (60 mm M8). Trinnene skal beises lyst grå, i om lag samme farge som sideplatene på trappen.

12. Rampe på trapp

Montering av rampe på trappen til barnevogn eller sykkel krever verken nabovarsel eller godkjenning fra sameiet, forutsatt at man holder seg innenfor de tekniske føringene som gjelder.

Det skal ikke gjøres irreversible endringer på metalltrappen. Rampen skal utføres i kobberimpregnerte materialer, og festes fagmessig med varmforsinkede låseskruer.

TILTAK KNYTTET TIL HAGENE

13. Utvidelse av tak over uteplass

Utvidelse av tak over uteplass i hage krever nabovarsel og godkjenning fra sameiet etter søknad til styret. Det må deretter avklares med kommunen om tiltaket er søknadspliktig.

Utvidelse tillates kun som en forlengelse av det opprinnelige taket, med samme dybde og utforming (inkludert detaljering, materialer og farger) som dette.

14. Plattinger og belegningsstein

Bygging av plattinger og belegningsstein i hager krever verken nabovarsel eller godkjenning fra sameiet, forutsatt at man holder seg innenfor de tekniske føringene som gjelder.

Tiltaket skal være fullt ut reversibelt. Plattinger skal legges på terreng, og aldri høyere enn terskelen på verandadøren. Plattingen skal ikke bygges nærmere enn en meter fra tunet. Fargen på platting og belegningsstein skal være nøytral og diskret.

På endeseksjoner der husveggen grenser direkte mot fellesareal skal plattingen ikke gå lenger enn til fem cm fra hushjørnet. For endeseksjoner med eksklusiv bruksrett som strekker seg utenfor hushjørnet, kan plattingen bygges ut til en meter fra grense mot fellesareal.

15. Levegger og gjerder

Montering av levegg eller gjerde i hager krever verken nabovarsel eller godkjenning fra sameiet, forutsatt at man holder seg innenfor de tekniske føringene og fargekodene som gjelder.

Før montering av levegg eller gjerde skal man vurdere å benytte beplantning i stedet. Levegger og gjerder skal ikke hindre lys, sikt, utsyn eller naturlig tiltenkt ferdsel for andre beboere. Fargekoden på selve bygningen skal følges.

Ekstra levegger skal ha samme utforming som de originale leveggene på hagesiden. De skal trekkes om lag fem cm inn fra hjørner, slik at de ikke fremstår som forlengelse av veggen. Maksimal tillatt høyde på levegg er 170 cm. Løsningen skal være stormsikker.

Gjerder skal som hovedregel utføres med glatt stående trekledning. Det skal festes inn om lag fem cm inn fra hjørner, slik at de ikke fremstår som forlengelse av veggen. Maksimal tillatt høyde på gjerde er 90 cm, målt fra innsiden. Gjerdet skal ikke bygges nærmere enn en meter fra tunet.

Alternativt kan gjerde utføres i klart (ikke matt, frostet, tonet eller farget) glass, minimum 8 mm tykt og av herdet kvalitet. Glasset skal monteres med egnede solide klemmefester beregnet på bruk utendørs i værharde strøk. Løsningen skal være stormsikker.

16. Hekker, busker og trær

Planting av hekker, busker og trær i hager krever verken nabovarsel eller godkjenning fra sameiet, forutsatt at man holder seg innenfor de tekniske føringene som gjelder.

Beplantning i hager skal ikke hindre lys, sikt, utsyn eller naturlig tiltenkt ferdsel for andre beboere, og skal skjottes slik at den ikke er skjemmende.

17. Lekehus og lignende

Oppføring av lekehus og lignende objekter i hager krever nabovarsel og godkjenning fra sameiet etter søknad til styret. Det må deretter avklares med kommunen om tiltaket er søknadspliktig.

Slike objekter skal ikke hindre lys, sikt, utsyn eller naturlig tiltenkt ferdsel for andre beboere, eller overstige 170 cm i høyden og 3 m² i areal. Det skal være utformet i pakt med sameiets arkitektoniske karakter, og være fullt ut reversibelt. Om det foreligger saklig grunnlag for det, kan styret trekke godkjenningen. Objektet må da fjernes for seksjonseiers regning og risiko.

TILTAK KNYTTET TIL FELLESOMRÅDENE OG NÆROMRÅDET

18. Ønsker om endringer på sameiets egne fellesområder

Ønsker om tiltak knyttet til sameiets fellesområder skal meldes skriftlig til styret, med en kortfattet saklig begrunnelse. Styret vil så vurdere ønsket opp mot sameiets skjøtelsesplan og andre føringar. Om styret anser det som nødvendig, skal det innhentes nabovarsel fra øvrige berørte beboere.

19. Ønsker om endringer på fellesområder tilhørende boligfeltet

Også ønsker om tiltak knyttet til de eiendommene huseierforeningen forvalter skal fremmes skriftlig til styret, med en kortfattet saklig begrunnelse. Styret vil så vurdere om sameiet skal stille seg bak ønsket. Om styret anser det som nødvendig, vil saken først bli lagt frem for øvrige beboere. Hvis styret beslutter å stille sameiet bak ønsket, vil styret fremme det for de andre sameiene i huseierforeningen.

20. Ønsker knyttet til boligfeltets nærområde

Ønsker knyttet til boligfeltets nærområde kan meldes skriftlig til styret, med en kortfattet saklig begrunnelse. Styret vil da vurdere om dette er noe sameiet skal engasjere seg i, direkte eller gjennom huseierforeningen. Om styret anser det som nødvendig, vil saken først bli lagt frem for øvrige beboere.