

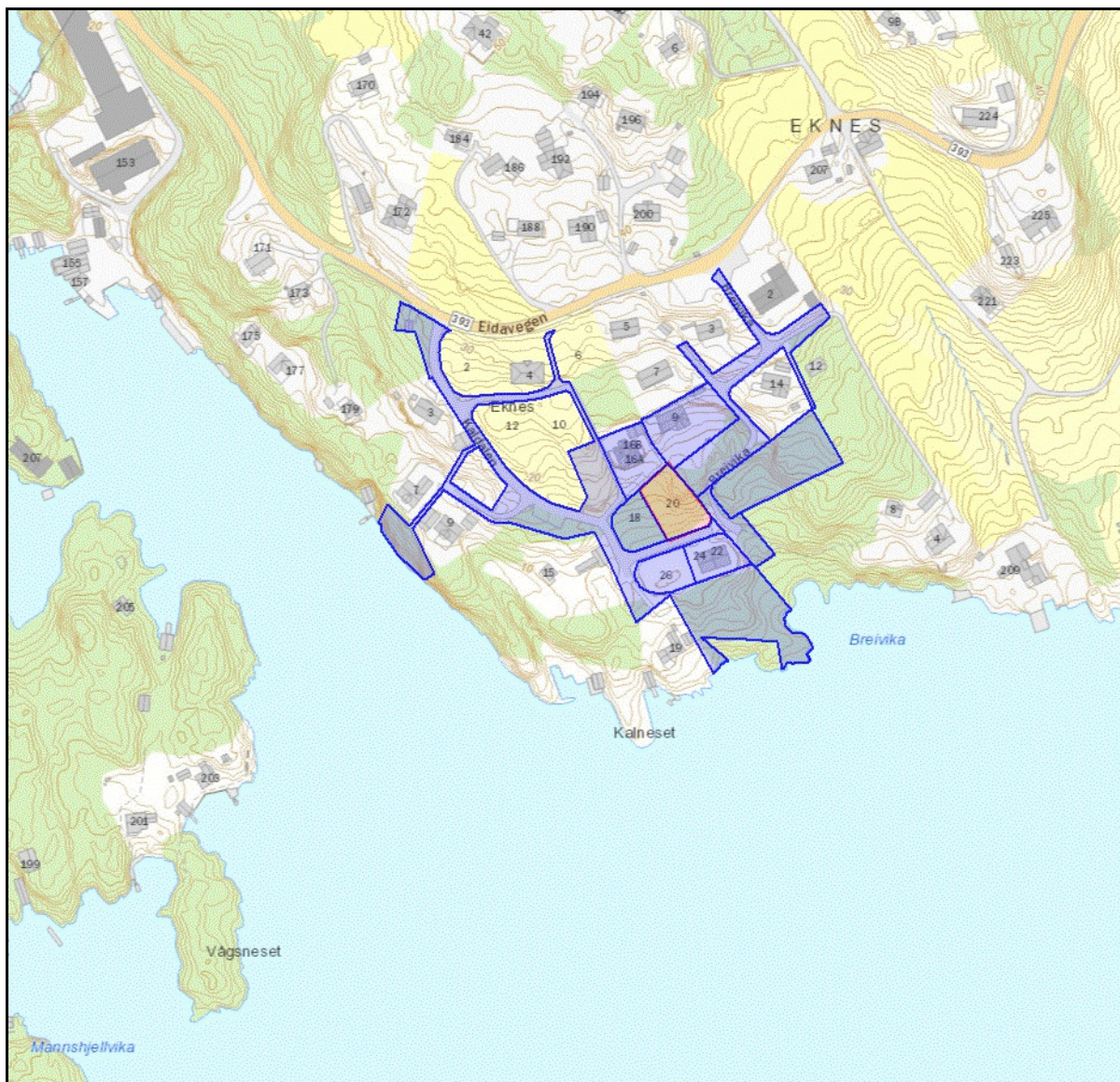
Dato: 17.06.2015

KART - NABOLISTE

Vedlagte liste (csv-fil) angir hjemmelshavere for den enkelte eiendom. I h.h.t. plan- og bygningsloven er det eiere og festere av nabo- og gjenboereiendommer som skal varsles. Eier er ikke alltid ensbetydende med hjemmelshaver. Det er ansvarlig søker/melder som er ansvarlig for å gjøre de nødvendige undersøkelser og sørge for at korrekt eier og fester varsles.

Gnr: 239 **Bnr:** 130 **Fnr:** 0 **Snr:** 0

Kommune: LINDÅS* (Hordaland) **Adresse:** Kaldalen 20, 5993 Ostereidet



Nabovarsel etter plan- og bygningsloven (pbl), jfr §§ 20-2 og 21-3

Nabovarsel er et varsel (melding) til naboer og gjenboere om et planlagt tiltak for bygging eller deling:

- Nabovarsel skal alltid utsendes før søknad etter pbl § 20-1 og 20-2 sendes til kommunen.
- Nabovarsel skal også utsendes før søknad om dispensasjon etter § 19 i pbl og søknad om utslippsstillatelse for kloakk sendes til kommunen.

Det kreves ikke nabovarsel for tiltak som er unntatt søknadsplikt etter byggesaksforskriften, SAK 10, § 4-1 og § 4-2. Men ofte kan det være en fordel å ha snakket med naboer og gjenboere som kan tenkes å bli berørt av tiltaket. Få gjerne en kvittering som viser at varsel er mottatt av nabo/gjenboer.

Hvem skal ha nabovarsel?

Nabo og gjenboer til den eiendommen hvor det planlagte tiltaket skal iverksettes skal varsles. Ved søknad om riving skal også de som har pengeheftelser i eiendommen varsles. Jfr pbl § 21-3.

Nabo er eier og fester av eiendom som har felles grense eller grensepunkt med tiltakshaver eller søkers eiendom.

Gjenboer er eier og fester av eiendom på den andre siden av for eksempel veien, gate, elv ol., og som ville ha vært nabo dersom veien, gate, elv ol ikke var der.

Når naboeiendom utgjør en festetomt, skal både eier og fester varsles. Jf SAK 10§ 5-2. Det er tilstrekkelig å varsle eiere/festere som er registrert i Matrikkelen.

Spesielle problemstillinger om hvem som skal ha nabovarsel:

I et sameie eller seksjonert eiendom skal alle eiere/festere varsles. Dersom det er vanskelig å finne alle skal likevel minst 50% varsles. I et sameie med et valgt styre er det nok at styret varsles. Dersom leder eller medlem av styret kvitterer for "ingen merknader" må han/hun ha fullmakt.

Hvis det søkes om et tiltak i en del av et sameie, er det ikke krav om at de andre internt i sameiet skal varsles etter pbl., men sameievedtekter oa kan likevel kreve intern varsling. Kommunen kan likevel kreve at alle eller de nærmeste varsles etter pbl § 21-3 andre ledd siste punktum.

Er hjemmelshaver død, kan skifteretten eller folkeregisteret gi opplysninger om hvem som bestyrer dødsboet. Nabovarsel sendes bestyrer eller den som er gitt fullmakt.

Det må alltid vurderes om "gjenboer" på andre siden av fjorden eller viken skal ha varsel. Her er det ikke noen absolutt grense for avstand, men er fjorden mindre enn 50 meter bred bør "gjenboer" få varsel.

Som nevnt i pbl § 21-3 andre ledd kan kommunen både frita varsling og kreve utvidet varsling. En bør her bruke sunn fornuft. Og det er som regel bedre å sende ut ett for mye enn ett for lite nabovarsel.

Hvordan skal naboene og gjenboerne varsles?

Nabovarselet skal være skriftlig.

Nabo eller gjenboer er forpliktet til å kvittere for mottaket av nabovarselet, for eksempel når tiltakshaver eller ansvarlig søker leverer nabovarselet på døra. Dersom nabo eller gjenboer ikke har merknader til tiltaket, kan han krysse av for dette på skjemaet.

Naboene og gjenboerne kan også varsles ved rekommandert brev.

Gjenpart med personlig kvittering og kvittering for den rekommanderte sendingen skal sendes kommunen.

Dersom nabo eller gjenboer har merknader til tiltaket, må merknadene redegjøres for og sendes skriftlig til ansvarlig søker.