

Med Hilsen

**Jon F**

Tel. 72 51 40 16 / 911 03 199

---

**Fra:** Ståle Spjøtvold [mailto:staale.spjotvold@bjerkan-stav.no]

**Sendt:** 14. september 2012 14:53

**Til:** Foss Jon; Brasø Arnfinn

**Kopi:** Karl Olsen

**Emne:** Garasjeplasser i Ørland kulturhus

Det vises til deres e-post til min kollega adv. Karl Bjørnar Olsen. I e-postene er det reist tre spørsmål:

**1. Hvordan sikrer vi den enkelte leilighetseiers eierforhold til garasjeplassen?**

Slik jeg ser det kan dette gjøres på to ulike måter. Enten ved seksjonering eller vedtektsfesting.

For det første kan det fellesareal som i dag utgjør garasjeplassene reseksjoneres til en tilleggsdel til en annen boligseksjon. Sameiermøte må her gi sin tilslutning med to tredjedels flertall. Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonene inkl. tilleggsdelen og har eksklusiv bruksrett til denne bruksenheten.

For det andre kan garasjeplassene bestå som fellesareal. Fellesareal er alt som ikke er hoveddel eller tilleggsdel til en bruksenhet. Det er anledning til å regulere bruken av fellesareal gjennom ulike typer vedtak eller vedtekter. Med kvalifisert flertall blant sameierne er det anledning til å vedtektsfeste at en eller flere skal ha enerett til bruk av et bestemt fellesareal for en viss periode, men ikke noen permanent enerett. Praktisk eksempel her er at sameierne får enerett til å bruke bestemte garasjeplasser. Eneretten kan imidlertid ikke omfatte fellesareal som er nødvendig for å dekke felles behov.

**2. Hvordan sikrer vi den enkelte eiers adkomst til garasjeplassen?**

Dette kan f.eks. gjøres ved å tinglyse en servitut ifa. en veirett på kommunens seksjon i kjelleren, der leilighetseierne gis rett til adkomst til sine respektive parkeringsplasser

**3. Hva innebærer det at kommunen er med i et sameie?**

Dette innebærer ulike rettigheter og forpliktelser som sameier. Det dreier seg om ansvar som følger av selve eierforholdet, f.eks. plikter man holde sin egen bruksenhet forsvarlig ved like, betale eiendomsskatt og kommunale avgifter som eier. Videre dreier det seg om ansvar som følger av sameiermøte eller styret har pådratt alle en felles forpliktelse, f.eks. betaling av forretningsfører, vaktmester vedlikeholds og reparasjonsutgifter mv. Hva gjelder vedlikehold av fellesareal plikter man å vedlikeholde dette ut i fra sin sameiebrøk. Plikten gjelder alle typer fellesareal, både innvendig og utvendig, bygningskroppen, tak, terrasser m.m. Vedtak om vedlikehold treffes med alminnelig flertall på sameiermøte. Ovenfor eksterne kreditorer hefter man også kun ut i fra sin sameierbrøk pva. sameiet.

Tilsvarende gjelder for inntekter. Inntekter som ikke knytter seg til den enkeltes bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken i utgangspunktet.

Sameiebrøken som fordelingsnøkkel kan fravikes i vedtektene med tilslutning fra de sameierne det gjelder.

**Avslutningsvis**

Jeg håper ovennevnte var svar på de spørsmål dere hadde ifm. med dette. Vennligst ta kontakt dersom dere har ytterligere spørsmål til saken eller det ovennevnte. Vi vil selvfølgelig bistå med den praktiske gjennomføringen av det valget dere tar dersom dette er ønskelig.

Med hilsen

Ståle Spjøtvold  
Advokat

Advokatfirmaet Bjerkan Stav ANS  
Fjordgata 43, 7010 Trondheim  
Tlf.: 73 80 22 80/ Mob.: 934 13 273  
e-post: [staale.spjotvold@bjerkan-stav.no](mailto:staale.spjotvold@bjerkan-stav.no)  
[www.bjerkan-stav.no](http://www.bjerkan-stav.no)