

Innkalling til Generalforsamling 2023 i Marthas Have Huseierforening

Onsdag 26. april kl. 18.00

Laboratoriet, Harbitzalléen 3, møterom i 2. etasje

Saksliste

1. Godkjenning av møteinnkalling
2. Valg av ordstyrer og referent
3. Årsberetning for 2022
4. Regnskap for 2022
5. Valg av styremedlemmer
6. Forslag til generalforsamlingen
7. Budsjettforslag for 2023
8. Valg av kasserer og revisor
9. Eventuelt

Hver husstand har en stemme på Generalforsamlingen. Leieboere har ikke stemmerett uten å kunne vise til fullmakt fra huseier. Vedtak fattes med simpelt flertall. Vedtak om endringer av vedtektene fattes med 2/3 flertall. Eksterne garasjeiere som inviteres til punkt 6.B har ikke stemmerett.

Ad punkt 5 (Valg av styremedlemmer):

Hilde Dons Jensen, 51B, går ut av styret

Cecilie Leganger, 39E, går ut av styret

Styret foreslår at følgende nye medlemmer velges:

Anita G. Olsen, 49A, for to år

Kandidat for østsiden presenteres på generalforsamlingen

Ad punkt 6 (Forslag til generalforsamlingen)

Styrets forslag:

- A.** Styret foreslår at Marthas Have Huseierforening inngår avtale med ekstern forretningsfører.

Styret har innhentet tilbud fra fem forskjellige forretningsførere, Solibo, Sefbo, Oslo og Omegn Eiendomsforvaltning (OBF), OBOS og USBL. Solibo har det rimeligste tilbudet, gode referanser og tjenester som dekker det vi har behov for i Marthas Have (vedlegg). Sefbo og OBF tilbyr omtrent de samme tjenestene til omtrent den samme prisen. Kostnadene ligger mellom 32.000 og 37.000 i året, dvs. ca. 1000 - 1100 kroner/år for hver boenhet.

Fordelene ved å gå over til en ekstern forretningsfører er blant annet:

- a. Mulighet for efaktura og avtalegiro
- b. Om nødvendig, rapportering til ligningsmyndighetene av sameiets gjeld/formue fordelt på den enkelte huseier

- c. Redusert personavhengighet – disponering av bankkonto og kunnskap om rutiner og avtaler vil ikke lenger henge bare på foreningens kasserer.
- d. Tilgang til økonomisk, juridisk og teknisk rådgivning ved behov

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å inngå avtale om forretningsførsel med ekstern forretningsfører innenfor en ramme av 40.000 kroner/år.

- B.** Styret foreslår at prosjektet for betongrehabilitering i garasjene i nr. 39 og 53 gjennomføres som skissert på huseiermøtet 28. mars 2023:
- a. WSP innhenter anbud hos entreprenører og avklarer med styret kriterier for valg og krav til gjennomføringen.
 - b. Entreprenør velges, og arbeidet planlegges.
 - c. Styret informerer huseiere og eksterne garasjeiere om prosjektplan, kostnader og innbetalingsplan
 - d. Kostnadene dekkes gjennom ekstraordinær kontantinnbetaling av den enkelte huseier, det vil si at huseierforeningen ikke tar opp lån på fellesskapets vegne
 - e. Kostnadene fordeles etter følgende prinsipp:
 - i. Eksterne garasjeiere dekker 1/24 av kostnadene for garasjen i nr. 53, der dette er mulig å identifisere. Kostnader som ikke kan henføres til den enkelte garasje dekkes med 1/54.
 - ii. Det resterende beløpet dekkes likt mellom alle 33 huseiere i Marthas Have.

Foreløpig kostnadsestimat:

	Min	Max
Eks mva	2,000,000	3,000,000
Mva	500,000	750,000
Inkl mva	2,500,000	3,750,000
Pr garasjeplass (54)	46,296	69,444
Sum eksterne garasjeplasser (6)	277,778	416,667
Rest til fordeling Marthas Have	2,222,222	3,333,333
Pr huseier i Marthas Have	67,340	101,010

Forslag til vedtak: Styret gis fullmakt til å gjennomføre prosjekt for betongrehabilitering i henhold til beskrivelsen ovenfor innenfor en ramme på maksimalt 3.750.000 kroner inkl. MVA.

Innkommne forslag:

Det har ikke kommet inn forslag.

Oslo, 18. april 2023

Styret i Marthas Have Huseierforening

Tjenester som inngår i forretningsførsel

Beskrivelse	Inkludert
Regnskap	
Løpende regnskapsføring	X
Utarbeidelse av årsregnskap, avstemming og prosess med revisor	X
Økonomisk rapportering	X
Skatteavregning - tredjepartsopplysninger (ligningsoppgaver)	X
Behandling av bilag og betalinger av fakturaer	X
Refusjon av utlegg gjort på selskapets vegne - enkel innsending via portal	X
Pålagte innsendinger til offentlige myndigheter	X
Oversendelse av materiell til revisor	X
Årlig avregning a-kontoinnbetalinger	X
Tilgang til kjernefunksjoner i regnskapssystem	X
Kostnadsfri ekstraordinær kapitalinnkreving	X
Kostnadsfri individuell justering av a-kontobeløp for beboere	X
Budsjettering	
Utarbeidelse av driftsbudsjett	X
Likviditetsbudsjett	X
Evt. Simulering av nye låneopptak	X
Råd om regulering av fellesutgifter, kapitalplassering	X
Årlig budsjettmøte og samtaler med styret	X
Årsmelding med regnskaps- og revisjonsberetning	
Levering av vår standard årsmeldingsmal	X
Redigering og tilpasning av årsmelding	X
Beskrivelse av økonomien i årsmeldingen	X
Kommentarer til årsregnskapet og arbeidskapital	X
Kommentarer til budsjettet	X
Redigering mht. vedlegg, revisjonsberetning, tilleggssaker	X
Utarbeider endelig årsmelding	X
Innkalling og årsmøte	
Maler til årsmøte	X
Gjennomgang av innkalling til årsmøtet, formkrav/kvalitetskontroll	X
Bistand til gjennomføring av årsmøtet i forkant og etterkant	X
Innsending av oppdatert informasjon til Brønnøysundregistrene	X
Bilag/fakturabehandling og innkreving	
Behandling av bilag og betaling av fakturaer	X
Refusjon av utlegg	X
Produksjon av giroer for felleskostnader	X
Purringer og oppfølging av restanser	X
Utarbeidelse av styregrunnlag for beslutning om evt tvangssalg	X

Rådgivning og administrasjon

Utbetaling av styrehonorar og innrapportering	X
Avlønning ansatte og innrapportering til myndighetene	X
Fast kontaktperson	X
Ajourføre eier - og adresselister	X
Generell veiledning om styrets rettigheter/plikter	X
Veiledning/råd om vanlige forvaltnings spørsmål	X
Kontakt med styret for normal forvaltningsdrift og administrasjon	X
Innledende vurdering av juridiske problemstillinger gjort av advokat	X
Meglerkontakt, eierskifter og megleropplysninger	X
Postmottak, med arkivering og distribusjon	X

Digitale løsninger

Opplæring i bruk av regnskapssystem	X
Styreportal og hjemmesideløsning	X
Møtemodul	X
Styresakmodul	X
Økonomimodul	X
Kommunikasjonsmodul	X
Oppgavemodul	X
Dokumentarkiv	X
Leverandøroversikt med avtaleregister	X
Leilighetsoversikt med sakstilknytning	X

Dato: 17.04.2023
Notat utarbeidet av: Advokat Carl Christian Nordengen
Rekvirent: Styret i Marthas Have Huseierforening, v/Hilde Dons Jensen
Tidsbruk: 4,5 timer
Tema: Vurdering av kostnadsfordeling knyttet til utbedring av garasjeanlegg.

1. Innledning, bakgrunnsinfo og mandat

Marthas Have Huseierforening (org.nr. 916679378) engasjerte Advokatfirmaet Nova DA til å vurdere kostnadsfordeling knyttet til utbedring av foreningens to garasjeanlegg.

Marthas Have er et boligområde bestående av rekkehus (6 husrekker) og 2 4-mannsboliger. Totalt antall enheter er 33, fordelt på 25 rekkehusleiligheter og 8 leiligheter i 4-mannsboligene. Under to av husrekkerne er det i sin tid anlagt to felles garasjeanlegg hvor samtlige boenheter har tinglyst rett til garasjeplass. Totalt antall parkeringsplasser er 54. Bebyggelsen ble oppført 1978-1979 av Selvaag. Sistnevnte beholdt opprinnelig 6 av garasjeplassene for utleie – disse er senere solgt på det frie markedet til boliger som ikke tilhører boligområdet Marthas Have. (eksterne rettighetshavere)

Bakgrunnen for vurdering av fordelingsnøkkel har sitt utgangspunkt i forestående betongrehabilitering i garasjeanlegget. WSP Norge AS har i denne sammenheng utarbeidet tilstandsanalyse, datert 08.03.2022. Nærmere kommentarer til tilstandsanalysen gis under punkt 3.5-3.6.

Det fremgår av informasjonsskrivet av 28.03.23 at Marthas Have innen kort tid vil måtte iverksette betongrehabilitering av garasjene med en kostnadsestimat på i overkant av 3 mnok. Det er på nåværende tidspunkt ikke aktuelt å gjøre utbedringer knyttet til setningsproblematikk. Skadeutbedringene som skisseres synes knyttet til bruksslitasjen som følge av bilbruk.

Den fordelingsnøkkel som er benyttet siden 1979 tilsier at eksterne rettighetshavere betaler for 1 garasjeplass av de totalt 54 plassene. (1/54) Øvrige kostnader har blitt fordelt likt på samtlige eiere i Marthas Have.

Det er reist spørsmål om ovennevnte fordelingsnøkkel er korrekt å benytte ved de forestående arbeiene. Det er igjen reist spørsmål om utbedringer av bygningskonstruksjonen i realiteten (helt eller delvis) innebærer en utbedring av «grunnmuren» til de respektive rekkehusleilighetene som er bygget over garasjeanleggene. Slik spørsmålet er stilt, synes standpunktet å være begrunnet i at en fordeling slik foreslått vil innebære en tilfeldig fordel for nevnte rekkehusleiligheter. Tilsvarende problemstilling reiser seg for fordeling av fremtidige utbedringskostnader knyttet setningskader.

For å utarbeide denne vurderingen har vi mottatt og gjennomgått følgende dokumenter:



- Servitutt, datert 20.03.1979 (nr. 39)
- Servitutt, datert 24.04.1979 (nr. 53)
- Vedtekter av 12.10.1981, med endringsvedtak senest 15.02.1999.
- Servitutt, datert 05.02.2003
- Tilstandsanalyse fra WSP Norge AS, datert 08.03.2022
- Grunnbokutskrift for gnr/bnr 30/268
- Grunnbokutskrift for gnr/bnr 30/243
- Forsikringsvilkår Gjensidige Forsikring, utstedt 07.10.22
- E-post fra Hans Clemetsen, datert 22.03.23
- Referat fra informasjonsmøte 28.03.2023

Det gis en kortfattet konklusjon under punkt 2 nedenfor, og deretter redegjøres sakens faktiske og rettslige side grundigere.

2. Kortfattet konklusjon

Basert på mottatt dokumentasjon, er vår konklusjon følgende:

- i) Kostnader til vedlikehold og reparasjoner av garasjeanlegget fordeles iht huseierforeningens vedtekter og etablert fordelingspraksis. Dette anses å være et felles anliggende.
- ii) Utbedring av byggets fundament er ikke uten videre knyttet til bruken av garasjen, og det kan reises spørsmål om fordelingen her bør gjøres konkret og etter et nytteprinsipp. Svaret er ikke opplagt.

3. Sakens tema

3.1. Innledning

I det følgende gis det en bredere vurdering av sakens tema, med tilhørende hjemmelsgrunnlag. Allerede innledningsvis gjør vi oppmerksom på at vår vurdering baserer seg på mottatt dokumentasjon. Det tas forbehold om at det kan foreligge eventuelle avtaler eller annet som tilsier en annen vurdering. Vi har forstått saken på følgende måte, og ber om at vårt syn korrigeres dersom vi har misforstått noe.

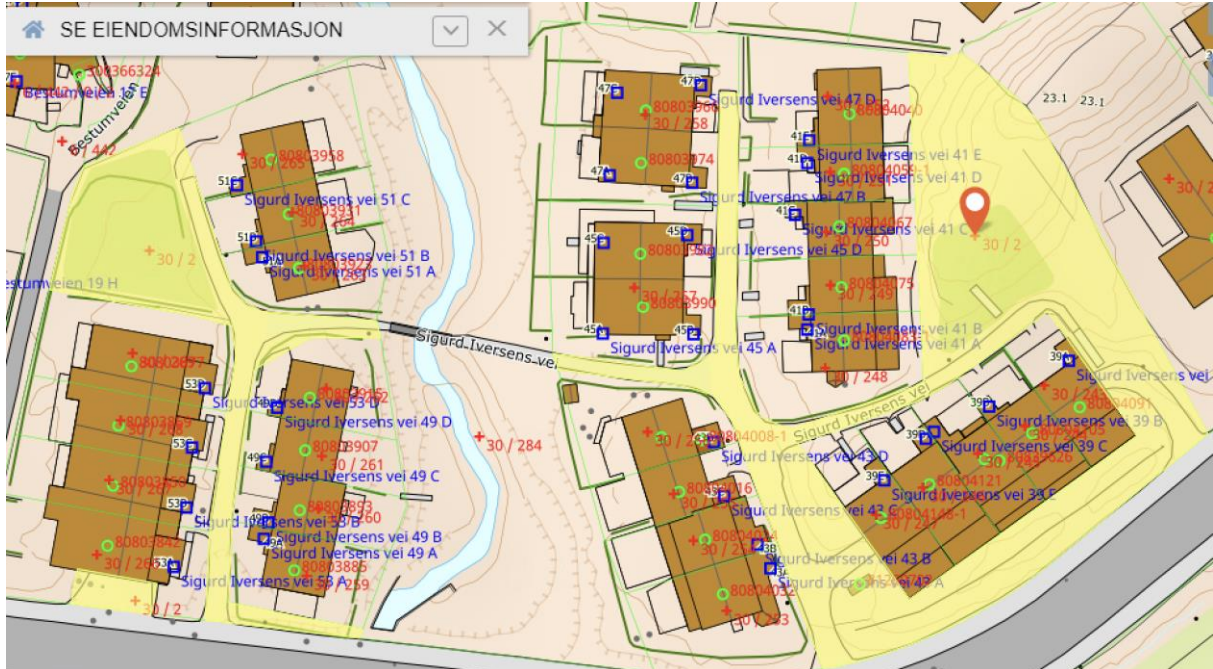
3.2. Eierskap vs rettighetshaver

For det første kan det være nødvendig å presisere at Marthas Have ikke er et eierseksjonssameie. I et slikt tilfelle ville eierseksjonsloven og rettspraksis i den forbindelse være direkte relevant.

Marthas Have er å betrakte som en forening, i prinsippet på mange måter fungerende tilsvarende som et realsameie der rettigheter og plikter følger den enkelte eiendom. Realsameiet som er opprettet består av de 33 enhetene som befinner seg på feltet. Eksterne rettighetshavere i garasjen er ut fra det vi ser ikke en del av dette realsameiet.



Et første spørsmål som kan reises er hvorvidt garasjeanlegget er en del av dette realsameiet. Basert på vår gjennomgang er konklusjonen nei. Realsameiet er opprettet på gnr. 30 bnr 2, se kart:



De enkelte realsameierne fremgår videre av matrikkelen.

Rettingshavere til eiendomsrett:
912241-1/105

OPPRETTELSE AV REALSAMEIE

- KNR: 0301 GNR: 30 BNR: 243 IDEELL: 4 / 108
- KNR: 0301 GNR: 30 BNR: 244 IDEELL: 4 / 108
- KNR: 0301 GNR: 30 BNR: 245 IDEELL: 4 / 108
- KNR: 0301 GNR: 30 BNR: 246 IDEELL: 4 / 108
- KNR: 0301 GNR: 30 BNR: 247 IDEELL: 4 / 108
- KNR: 0301 GNR: 30 BNR: 248 IDEELL: 4 / 108
- KNR: 0301 GNR: 30 BNR: 249 IDEELL: 4 / 108
- KNR: 0301 GNR: 30 BNR: 250 IDEELL: 4 / 108
- KNR: 0301 GNR: 30 BNR: 251 IDEELL: 4 / 108
- KNR: 0301 GNR: 30 BNR: 252 IDEELL: 4 / 108
- KNR: 0301 GNR: 30 BNR: 253 IDEELL: 4 / 108
- KNR: 0301 GNR: 30 BNR: 254 IDEELL: 4 / 108
- KNR: 0301 GNR: 30 BNR: 255 IDEELL: 4 / 108
- KNR: 0301 GNR: 30 BNR: 256 IDEELL: 4 / 108
- KNR: 0301 GNR: 30 BNR: 257 FNR: 0 SNR: 1 IDEELL: 1 / 108
- KNR: 0301 GNR: 30 BNR: 257 FNR: 0 SNR: 2 IDEELL: 1 / 108
- KNR: 0301 GNR: 30 BNR: 257 FNR: 0 SNR: 3 IDEELL: 1 / 108
- KNR: 0301 GNR: 30 BNR: 257 FNR: 0 SNR: 4 IDEELL: 1 / 108
- KNR: 0301 GNR: 30 BNR: 258 FNR: 0 SNR: 1 IDEELL: 1 / 108
- KNR: 0301 GNR: 30 BNR: 258 FNR: 0 SNR: 2 IDEELL: 1 / 108
- KNR: 0301 GNR: 30 BNR: 258 FNR: 0 SNR: 3 IDEELL: 1 / 108
- KNR: 0301 GNR: 30 BNR: 258 FNR: 0 SNR: 4 IDEELL: 1 / 108
- KNR: 0301 GNR: 30 BNR: 259 IDEELL: 4 / 108
- KNR: 0301 GNR: 30 BNR: 260 IDEELL: 4 / 108
- KNR: 0301 GNR: 30 BNR: 261 IDEELL: 4 / 108
- KNR: 0301 GNR: 30 BNR: 262 IDEELL: 4 / 108
- KNR: 0301 GNR: 30 BNR: 263 IDEELL: 4 / 108
- KNR: 0301 GNR: 30 BNR: 264 IDEELL: 4 / 108
- KNR: 0301 GNR: 30 BNR: 265 IDEELL: 4 / 108
- KNR: 0301 GNR: 30 BNR: 266 IDEELL: 4 / 108
- KNR: 0301 GNR: 30 BNR: 267 IDEELL: 4 / 108
- KNR: 0301 GNR: 30 BNR: 268 IDEELL: 4 / 108
- KNR: 0301 GNR: 30 BNR: 269 IDEELL: 4 / 108



Øvrige arealer / bebyggelse er knyttet til eget gårds- og bruksnr, herunder er det da også etablert to selvstendige eierseksjonssameier i de to firemannsboligene. Det er ingen særskilt bruksnumre for de aktuelle garasjeanleggene, ei heller foretatt noen seksjonering.

Dersom en går videre inn i matrikkelen, byggesakstegninger samt servituttene som er opprettet på nr. 39 og 53, så fremstår det som at de enkelte rekkehusleilighetene beliggende over de to garasjeanleggene, også er eiere av denne bygningsmassen. I nyere tid ville man gjerne sett at slike plasser hadde vært seksjonert og solgt ut. I tilfellet Marthas Have er det da de enkelte eierne av rekkehusleilighetene i hhv nr. 39 og 53 som i prinsippet også er eiere av selve garasjeanleggene. De øvrige boligene er gitt en stedsvarig bruksrett til garasje plass. Servituttene regulerer ikke uttrykkelig plikter knyttet til vedlikehold mv.

Garasjeanleggene er etter vår vurdering ikke en del av det nevnte realsameiet, og en forpliktelse knyttet til kostnadsfordeling kan ikke knyttes opp mot dette.

3.3. Servituttene

Det er etablert realservitutter til fordel for blant annet samtlige av de 33 enhetene i Marthas Have Huseierforening, nærmere angitt i de to erklæringene som er henvist til innledningsvis. En konkret kostnadsfordeling til vedlikehold mv følger ikke av servituttens ordlyd. En må følgelig se på bakgrunnsretten samt formålet ved etableringen av servituttene.

Servituttloven § 2 første ledd sier følgende:

«Korkje rettshavaren eller eigaren må bruka rådveldet sitt over eigedomen såleis at det urimeleg eller uturvande er til skade eller ulempe for den andre.»

Bestemmelsen gir uttrykk for hovedprinsippet om at grunneier og rettighetshavere er likestilte. Samtlige har anledning til å benytte seg av sin rett. Formålet med etableringen av servituttene vil naturlig kunne hevdes å være for å sikre samtlige enheter en egen parkeringsplass i felles garasjeanlegg. I praksis måtte parkeringsplassene plasseres samlet. Gjennom bruken av garasjeanlegget vil de herskende eiendommene sammen med tjenende eiendommer samlet påføre anlegget en bruksslitasje som vil kreve løpende vedlikehold og reparasjoner. Etter vår oppfatning vil det da være korrekt at samtlige brukere (rettighetshavere) i de respektive garasjeanleggene må dekke slike kostnader i fellesskap.

Som allerede antydnet vil det kunne tenkes ulik fordeling avhengig av type utbedring.

3.4. Huseierforeningen og dets vedtekter

I vår sak er det i tillegg konkret vedtektsfestet følgende:

§8

Nødvendige utgifter til vedlikehold, reparasjon og utbedringer av fellesarealer (som for eksempel garasjeanlegg, atkomstveier, lekeplasser o.l.), eller ting som er tilknyttet fellesarealer, fordeles likt på hver huseierenhet. Det samme gjelder driftsutgifter tilknyttet fellesarealene. Andre kostnader skal utlignes på eierne etter nytten.

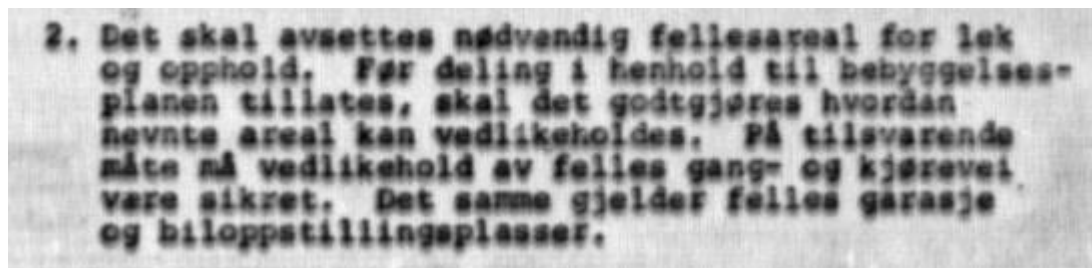
Utgifter til foreningens drift skal fordeles likt på hver huseierenhet.

Styret sørger for at sameiets regnskaper blir ført på en hensiktsmessig måte.

Det er pliktig medlemskap i huseierforeningen. Ordlyden i § 8 er tydelig på at garasjeanlegget anses som fellesarealer, samt at kostnader til vedlikehold, reparasjon og utbedringer skal fordeles likt på hver huseierenhet. Ordlyden legger ingen begrensninger i så måte til omfanget av en slik utbedring.

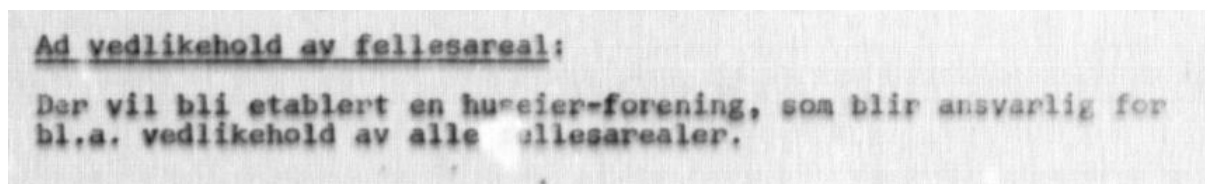
Betalingsforpliktelsen og fordelingen synes her uttrykkelig å angi lik fordeling knyttet til garasjeanleggene som sådan. Ordlyden tilsier en lik fordeling, selv om det i prinsippet kan innebære en «tilfeldig fordel» for de aktuelle rekkehusleilighetene som ligger over. Dette ettersom en utbedring indirekte også vil innebære en utbedring av eksisterende konstruksjoner som rekkehusleilighetene «hviler» på.

Dersom en ser til byggesaksdokumentene fra 1979 er det videre blant annet vist til følgende (vedlagt)



2. Det skal avsettes nødvendig fellesareal for lek og opphold. Før deling i henhold til bebyggelsesplanen tillates, skal det godtgjøres hvordan nevnte areal kan vedlikeholdes. På tilsvarende måte må vedlikehold av felles gang- og kjørevei være sikret. Det samme gjelder felles garasje og biloppstillingsplasser.

Videre heter det ved Selvaag sin beskrivelse:



Ad vedlikehold av fellesareal:
Der vil bli etablert en huseier-forening, som blir ansvarlig for bl.a. vedlikehold av alle fellesarealer.

Det kan etter dette være lite tvilsomt at garasjene i denne sammenheng anses som fellesarealer, og det er huseierforeningen som sådan som er ansvarlig for vedlikeholdet også av disse garasjeanleggene. Hovedtanken ved etableringen var at alle skulle ha tilgang til parkering, samt alle eiere skulle organiseres i en forening og sistnevnte hadde ansvar for alle fellesarealer, også garasjeanlegget i sin helhet.

Ytterligere moment i denne sammenheng er at vedlikehold og drift av garasjeanleggene, fremstår å ha vært fellesskapets ansvar siden oppstart. Dette momentet styrkes videre av det faktum at



huseierforeningen har tegnet forsikring for hele garasjelegget, inkludert da blant annet byggets yttervegger, bunnsåle, grunnmur og bygningsfundamenter.

På bakgrunn av ovennevnte er det da mye som tyder på at forståelsen av foreningens ansvarsområde knytter seg til hele garasjelegget, også grunnmur og fundamenter. Foreningens medlemmer har også gjennom årene betalt forsikring i fellesskap for disse konstruksjonene.

Ovennevnte taler derfor for at alt vedlikehold og reparasjoner er et felles anliggende for huseierforeningen, med den nærmere presisering av fordelingspraksis som angitt i det mottatte informasjonsskriv.

3.5. Tilstandsanalysen – betydningen av type utbedringer.

Det reises spørsmål om de faktiske utbedringene innebærer noe annet enn en utbedring som følge av bruken av garasjelegget. Det er et legitimt spørsmål om samtlige utbedringer knytter seg til bruken av garasjen eller om det helt eller delvis knytter seg til bygget som sådan, uavhengig av garasjebruken.

WSP har gitt uttalelser omkring hvilke konstruksjoner som har reparasjonsbehov, samt årsaksforholdene. Under «sammendrag» skilles det mellom betongskader som følge av korrosjon inne i garasjelegget og riss og sprekker i vegger som antas å være en konsekvens av setninger i grunnen.

Fra rapporten fremstår det som at skadene i all hovedsak knytter seg til kapillært oppsug av vann fra omgivelsene, som igjen har gitt skader etter frostsprengning. Videre er det vist til to hovedårsaker til nedbryting av betong i parkeringskjellere: armeringskorrosjon som følge av karbonatisering og kloridindusert armeringskorrosjon. Klorider som er avdekket vurderes å komme fra veisalt. Gjennom bruken skjer det en akkumulering av klorider samt forekomst av CO₂ som igjen påvirker armeringen og konstruksjonen negativt.

Som det fremgår av informasjonsskrivet fra møtet 28.03 har WSP skissert følgende utbedringer.

- Reparere skadet betong
- Installere «offeranoder» - Offeranoder festes til armering i utsatte områder dog stopper korrosjonsprosessen på armeringen
- Påføre maling som CO₂-brems på alle synlige betongoverflater – hindrer CO₂ i å reagere med betongen

Sammenholdt med et som er redegjort for over, tyder dette på at disse skadene bør anses som et felles anliggende, og det er da særlig årsaken til skadene som her kan sies å være utslagsgivende. Ut fra det vi kan se er det på nåværende tidspunkt ikke snakk om konkret utbedring av setningsrelaterte skader.



3.6. Særskilt om setningsrelaterte skader

Som påpekt av WSP, er det konstatert setninger, og det er anbefalt monitorering av skadeutviklingen. Hvem skal bære kostnadene av slike utbedringer? Her er antakelig svaret ikke like klart.

I prinsippet kan en også her vise til at garasjeanlegget som sådan, herunder også yttervegger, bunnsåle og fundamenter er et felles anliggende. Garasjeanleggene er å anse som fellesarealer for samtlige. For dette vises det til nettopp ordlyden i foreningens vedtekter, fordelingspraksis og forsikringen som er tegnet og betalt for av fellesskapet.

På den annen side fremstår skadene ikke direkte knyttet opp mot byggets karakter av å være et felles garasjeanlegg, men grunnforholdene for selve bygningen. For de tjenende eiendommer (rekkehusene som er plassert over) kan det argumenteres for at de vil kunne måtte bære et noe større kostnadsansvar i kraft av å være grunneiere, i motsetning til de enheter med bruksrett til garasje.

Det kan da reises spørsmål om disse kostnadene i større grad må fordeles etter «nytte», ref også foreningens vedtekter. En må imidlertid ikke se fullstendig bort fra det faktum at også rettighetshaverne, eksterne og foreningen som sådan har en nytte av å sikre mot fremtidige setningsskader og reparasjoner, og således også derfor bør være med å dekke deler av disse kostnadene.

Hvorvidt skader som følge av setninger har fått utvikle seg pga bilbruk, kan ha betydning, men vi har ut fra foreliggende dokumentasjon foreløpig ikke kunne se at dette har påvirket utviklingen negativt utover alminnelige setninger.

En konkret alternativ fordeling har vi her ikke foreslått, ettersom svaret på hva som skal være fordelingsnøkkelen for disse arbeidene ikke er opplagt.

4. Avslutning, anbefaling og forbehold

Basert på mottatt dokumentasjon er det vår vurderingen at utbedring av garasjeanleggene som følge av skader knyttet til bruken, er et felles anliggende. Fordelingsprinsipper som er lagt til grunn de siste årene fremstår i overensstemmelse med formålet og vedtektene i foreningen.

Det er imidlertid ikke et opplagt svar at fordelingen skal være slik for kostnadene som knytter seg til bygget som sådan og uavhengig av garasjeanleggets bruk, ref over. En anerkjenner at det kan være argumenter til fordel for begge syn. Vår anbefaling for det videre arbeidet er at man søker å skille kostnader som knytter seg til vedlikehold og reparasjon av de skader som naturlig skyldes bruk av garasjen, og det som isolert sett skyldes setningsskader på bygget. Sistnevnte fremstår som skader som har oppstått uavhengig av garasjebruken.

Vi bistår gjerne dersom det skulle være behov for ytterligere supplering til denne vurdering.



Foreløpig takker vi for tilliten og dette oppdraget, og vi kan besvare spørsmål angående denne vurderingen dersom det oppstår i forbindelse med styrets møte i kveld.

Med vennlig hilsen

Carl Christian Nordengen

Partner / Advokat

M +47 91 11 32 92

E-post: ccn@novalaw.no