

Ansvarlig advokat: Elling André Lillefuhr

Nordslettveien Velforening
Nordslettveien 7

7038 TRONDHEIM

Ved styreleder Kristian Sælnes

Vår ref.: 201201265

Deres ref.:

Trondheim,
12. juni 2012

VURDERING VEDRØRENDE EIERFORHOLD OG FORPLIKTELSE - RØRSYSTEMER - NORDSLETTVEIEN VELFORENING

Anmodning om utredning

Jeg viser til mottatte dokumenter som er gjennomgått. Det ønskes en vurdering mht om Nordslettveien velforening eier og har vedlikeholdsansvar for rørsystemer for vann, avløp og overvann/drens innenfor det fellesareal som velforeningen eier og disponerer på vegne av eiendommene som er medlemmer i velforeningen.

Generelt om rettigheter og plikter og organiseringen av boligområdet.

Nordslettveien velforening er eier av eiendommen gnr. 92, bnr. 167 i Trondheim og eier, drifter og vedlikeholder felles veger m.v i boligområdet.

Jeg legger til grunn at området ble godkjent utbygd mot at Mesterhus og de respektive eiendommene som ble utskilt aksepterte en del begrensninger i rådighet og felles drift av fellesanlegg gjennom tinglyste erklæringer og pliktig deltakelse i velforening, Nordslettveien velforening.

Dette gjelder:

- drift av fellesarealer (pkt 6 i vedtektene),
- fellesarealer, interne veier og plasser, inkludert nødvendig opprensning av sluk og bekkeinntak, snørydding og sandstrøing. (pkt 9 i vedtektene) og
- drift, renhold og vedlikehold av parkeringskjellere (pkt 9 i vedtektene)

Legalconsult Advokat AS

Kontor: Kjøpmannsgata 52 (vis a vis Royal Garden) | Postadresse: Postboks 514 sentrum, 7405 Trondheim
Telefon: 73 95 70 55 e:post: advokat@legalconsult.no | www.legalconsult.no
Klientkonto nr. 4202 14 71822 | Org.nr. 989 382 527

NORIFBP12TG

De enkelte eierne har rådighetsbegrensning iht tinglyste erklæringer som innebærer visse servitutetter, bl.a. ved vedlikehold etc. samt at velforeningen har rådighet over bruk av fellesgarasjer.

Velforeningens råderett over fellesområder følger naturlig av og begrenses mot den enkeltes eiendomsgrenser, dog med de innskrenkninger i bruken og visse servitutetter som er regulert i tinglyste erklæringer og vedtektene.

Iht tinglyst erklæring, tinglyst 5.2. 80 med dagboknr. 02167 som er tinglyst på alle eiendommene som er skilt ut av bnr. 167 er huseiernes rådighet begrenset og alle huseiere må respektere at

- (2) utvendig må alle bygninger behandles som en enhet med hensyn til malingsbehandling og fargevalg.

Dette innebærer at det er velforeningen som skal beslutte og godkjenne alle endringer av malingstype og fargevalg som gjøres etter at byggene ble reist i ca 1980 . Nordslettveien Velforenings vedtak kan altså om nødvendig tvangsgjennomføres med bakgrunn i den rådighetsbegrensning som er tinglyst på hver eiendom.

Rørsystemer

Det ligger kommunale vannledninger, avløpsledninger, spillvannledninger, overløpsledninger, overvannsledninger, muligens også felles pumpeledninger rundt om på bnr. 167.

Det følger verken av tinglyste erklæringer eller av velforeningens vedtekter som opprinnelig ble vedtatt av Mesterhus den 22.3. 1979 og med senere endringer, at Nordslettveien velforening eier eller har noe eieransvar for disse rørsystemene som ligger i grunnen.

Av dette følger at de ulike rørsystemene eies i fellesskap (sameie) av de enkelte boligeiendommene som er knyttet til de aktuelle rørene. Retningslinjene for tingsrettslig sameie følger av sameieloven av 1965.

Vedlikehold og reparasjoner, samt fornying av rørsystemer må følgelig bekostes av de eiendommene som er påkoblet de aktuelle rørsystemer som er påkoblet de kommunale rørene. Dette kan innebære ulike kostnader for de ulike eiendommene, avhengig av hvor mange eiendommer som er påkoblet de aktuelle rør, avstand til kommunal påkobling etc.

For eksempel vil det som er benevnt hovedvannledning være vannrør som går til flere rekker av boliger – og således være i sameie mellom de aktuelle boligene i ulike rekker. Dette gjelder for eksempel rør hvor det var lekkasje sommer 2011.

Det som er benevnt som stikkledninger er rør som går direkte fra kommunal ledning og til en rekke av boliger, for eksempel 42 – 48, hvor det var lekkasjer for enda lengre tid siden.

De enkelte huseierne som er knyttet til "rørsameiene" vil ha krav på forsikringsdekning for skader, iht sine forsikringsvilkår. I tilfelle rørskader bør 1 eller alle de aktuelle forsikringsselskapene varsles (normalt det som har flest forsikringstakere). Normalt vil det forsikringsselskapet som kontaktes besørge å få oversikt over andre selskaper som skal betale forsikringsdekning. Normalt vil påløpe kun 1 egenandel, selv om det er mange forsikringstakere.

Frist for å melde et forsikringstilfelle er 1 år fra skaden skjedde eller forsikringstakeren fikk kunnskap om skaden.

Det er naturlig at sameiet opphører, og den enkelte huseiers eget eierskap og vedlikeholdsansvar start i koblingpunkt/rørforgreining fra fellesrør og til hver enkelt husstand.

Denne eierformen hindrer selvfølgelig ikke at Nordslettveien velforening kan påta seg å administrere utbedring av skader på fellesrør eller gjennomfør rørfornyinger m.v. Dette må imidlertid skje etter avtale med og på vegne av de ulike rørsameiene og hvor Velforeningens utgifter eller arbeid skal bekostes av de enkelte sameierne i fellesskap.

Dersom ønskelig kan slike forhold søkes regulert i vedtektene, for eksempel ved en oppgradering av vedtektene.

Vedtektsendringer krever 2/3 flertall. For vedtektsendringer som i tilfelle regulerer den enkeltes eiendom plikt til å overlate til Nordslettveien velforening å administrere vedlikehold av eller fornying av rør m.v. må vedtektsendringer trolig være enstemmige, evt at alle hjemmelshavere avgir erklæringer. Dersom aktuelle tilfeller oppstår vil det imidlertid være tilstrekkelig med et flertallsvedtak i de enkelte "rørsameiene", jf sameielovens bestemmelser om flertallsvedtak. Velforeningen vil altså ikke være avhengig av vedtektsendringer for å administrere denne type tiltak, dersom ønskelig.

Det kan være praktisk og en trygghet at det vedtektsfestes (enstemmig) at alle boligene er pliktige å ha huseierforsikring og innboforsikring. Velforeningen vil da også kunne få oversikt over aktuelle forsikringsselskap ved aktuelle skadetilfeller.

Avsluttende merknad mht skadetilfeller

Ut fra min vurdering ovenfor er det naturlig at lekkasje som skjedde sommeren 2011 inn til det ene feltet bekostes av de enkelte huseierne og ikke dekkes av Nordslettveien velforening.

Med hilsen



Elling André Lillefuhr
advokat LLM

Direktnummer 73 95 70 55, mobil 90 65 28 28
e-post: advokat@legalconsult.no