

Punkt XX

Oppfølging av sameiets eiendom – privat bruk av sameiets faste eiendom, løpende oppfølging

I løpet av året som har gått har styret fått noen henvendelser knyttet til grenser for beboernes eiendommer mot sameiets eiendom. Det har typisk vært nyinnflyttede som har bedt om informasjon knyttet til egen eiendom og bruk av fellesareal. Styret har også fulgt opp noen saker som har oppstått i løpet av året, der styret enten har sett selv eller har fått informasjon om fra andre, om at beboere har disponert sameiets eiendom til egne formål, feks beplantning eller liknende. Disse sakene har løst seg lett med tilbakestilling til opprinnelig tilstand.

Det er ikke alltid lett for styret å holde oversikt over saker som dette, så styret tar med takk i mot orientering der det i løpet av året har skjedd urettmessig bruk fra beboeres side i slike saker. Det er selvfølgelig også fint om andre beboere orienterer, typisk nyinnflyttede, direkte om hvor grensene går. Styrets erfaring er at det er stor forståelse for saker som dette. Dvs at fellesarealet ikke stenges igjen, men er åpent, fritt og lett tilgjengelig for lek og ferdsel.

Oppfølging av tidligere årsmøtesak – privatisering av fellesareal

Innledning:

Sameiermøtene i 2024 og 2025 påla styret å utrede oppfølging av sak om enkeltes tidligere utvidelse av privat grunn på fellesareal. Det har vært et tema som gjennom mange år ikke hadde vært gjenstand for en grundig gjennomgang. Styret startet som kjent med å innhente juridisk råd fra advokat i Huseiernes landsforbund høsten 2023.

Av uttalelsen fremgikk blant annet:

«Et fellesareal vil normalt være ment til felles bruk, og det tilsier at ingen sameier kan ta seg til rette på dette arealet på en måte som hindrer andres bruk. På samme måte vil en utvidelse av privat grunn på felles areal, ved å sette opp private plattinger og hekker som sperrer av fellesareal også fort være unødvenig og urimelig til skade eller ulempe for de andre. En bruk dere beskriver vil derfor gå utover sameienes rettigheter etter sameieloven, og styret/sameiet må kunne kreve installasjonene fjernet. Slik saken står bør sameierne det gjelder bli varslet om at installasjonene på fellesarealet er ulovlige, og at disse må fjernes innen en gitt frist.»

Styret har hatt en befaring av sameiets eiendom, og har konstatert at beboere flere steder har tatt seg til rette, spesielt ved å plante trær og busker på sameiets grunn for å typisk for å beskytte egen bolig for innsyn, støy mm. Det strider klart mot reglene og er ulovlig.

Fremgangsmåten dersom en ønsker beplantning eller andre endringer på sameiets tomt, er at beboerne kan fremme forslag om tiltak i forbindelse med sameiemøtet. Sameiet har en grøntplan som vedtas på sameiemøtet og som gjelder for ett år. Denne omfatter alle større tiltak knyttet til området som beplantning, hugging av trær mm. Det er også adgang til å ta en viss kontakt med styret i tillegg til dette. I slike tilfeller vurderer styret forespørselen og igangsetter eventuelt et tiltak.

Nærmere om befaringen:

Som sagt har styret observert at beboere flere steder har tatt seg til rette på flere steder på området.

Det er gjort notater underveis og styret har vurdert enheter som vi vurderer nå ut til direkte dialog. Det er ikke ønskelig å informere sameiet om dette nå, men å etablere en dialog direkte med dem styret har vurdert, og ta det videre derfra

Styret innstiller på at beboere som selv mener de er berørt iverksetter tiltakene selv. Dersom dette ikke blir tilstrekkelig gjennomført, og dialog ikke fører frem, kan styret vurdere å iverksetter tiltakene. Da på sameiers bekostning.

Forslagene som er fremmet anser styret ikke å være veldig tyngende for de enkelte eiere.

Se vedlegg 1 med skisse over sameiet hentet fra Kartverkets hjemmesider.

Noe om habilitet – behandling av saken:

Lov om sameige har bestemmelser om habilitet, se loven 7. Beboere som har egeninteresse i en bestemt løsning vil være inhabile, jf. kontakt med advokat i Huseiernes Landsforbund. Dette innebærer at personer som berøres direkte av forslagene i kulepunktene, ikke vil ha rett til å delta i diskusjon eller voteringer som gjelder disse.

Forslag til vedtak:

Styrets innstilling tas til følge.

Vedlegg 1



Vedlegg 2:



2025_02258-3
Landmålingsplott 3:

