

---

**Fra:** Nils Kvalvågnes <nils.kvalvagnes@gmail.com>  
**Sendt:** onsdag 30. januar 2019 16.06  
**Til:** Postmottak Lindås  
**Emne:** Melding om brot på parkeringsvilkåra i rammeløyve for Knarvikparken - Kvassnesvegen 57  
**Vedlegg:** Svar frå Lindås kommune på søknad frå Stoltz til Lindås kommune om reduserttal parkeringsplassar for bustadblokka Knarvikparken .pdf; Brev frå Stoltz som aksepterer parkeringskrav frå kommunen på 49 plassar.pdf; Organisering av parkeringsplasser som næringsseksjoner når reguleringsformålet for eiendommen er bolig (1).doc

GJELD:

gbnr 188/757 Gjervik ytre	
<b>ArkivsakID:</b>	<a href="#">16/163 - Byggesak GBNR 188/757 Gjervik ytre - Knarvik Terrasse Tiltakshavar Stolz AS</a>
<b>Journaldato:</b>	03.01.2019
<b>Brevdato:</b>	02.01.2019
<b>Dokumentansvarleg:</b>	<a href="#">Ingrid Bjørge Pedersen</a>

Hallo

Me har i dag fått melding frå utbygger Stoltz v/advokat Paul Vikse (gjengjeve under) om at utbygger har organisert parkeringsarealet med berre 2 gjesteplassar til disposisjon for sameiget Knarvikparken. Dette meiner me er brot på kommunen sine parkerings-bestemmelsar j.f. «Områdeplan for Knarvik», reguleringsplan for Knarvik terrasse og byggeløyve/rammeløyve for Knarvikparken. (Sjå også vedlagt skriv frå byggesaksavdelinga til utbygger om grunnlaget for kommunen sitt krav til 49 parkeringsplassar for BBB området i reguleringsplanen for Knarvik terrasse).

Vår oppfatning av byggeløyvet for Knarvikparken er at utbygger skal syta for at kommunen sin politikk når det gjeld parkering vert oppfylt. (...at kvart bygg i prinsippet sjølv skal dekkja sitt daglege parkeringsbehov, - inkludert behov for parkeringsplassar til gjester, besøkjande, private og offentlege tenester m.m.).

For BBB området Knarvikparken har kommunen talfesta behovet til 49 parkeringsplassar.

I vedlagt brev til kommunen søkte utbygger om å få redusert dette talet med tilvising til parkeringskrav i Bergen. Kommunen streka under i svaret på denne søknaden at parkeringskravet låg fast.

Utbyggar skaffa då nok parkeringsplassar til å løysa ut byggeløyvet. To av desse plassane vart etter avtale med naboeigedomen lagt på nabolomtata og er i dag dei einaste gjesteplassane til rådvelde for bustadblokka med sine 36 leilegheiter.

Ved å organisera 47 av dei 49 parkeringsplassane i parkeringskravet som "eigen næringsseksjon", har utbyggar lagt til rette for å selja parkeringsplassar ut av sameiget Knarvikparken sin råderett og sameiget, - no med berre 2 gjesteplassar til rådvelde, vil etter vårt syn ikkje kunna handtera kommunen sitt parkeringskrav til bustadblokka når det gjeld gjesteparkering, - med stort sannsyn for at bustadblokka sine bilande gjester, besøkjande og offentlege og private tenester vert til stor sjenanse og fare langs vegar og plassar i nærområdet.

Eierseksjonsloven regulerer også parkeringsareal som tilhøyrande seksjon til bustadsameige.

I skriv til Ulstein kommune i ei liknande sak har dept. forklart dette slik (vedlagt):

[https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/Eierseksjonsloven\\_organisering\\_av\\_parkeringsplasser/id2590100/](https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/Eierseksjonsloven_organisering_av_parkeringsplasser/id2590100/)

**«Eierseksjonsloven § 7 oppstiller vilkårene for seksjonering. Bestemmelsens første ledd bokstav g stiller krav om at «... bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet eller annen bruk det er gitt tillatelse til». Opprettelse av næringsseksjoner vil i utgangspunktet ikke være «i samsvar med» reguleringsformålet bolig.»**

.....

**Det er fremhevet i forarbeidene til eierseksjonsloven at det at man kun har to seksjoneringsformål, vil medføre at også seksjoner som ikke har med tradisjonell næringsdrift å gjøre, og i stedet har rene «støttefunksjoner» til boligseksjoner, som parkeringsplasser, vil kunne være seksjonert til næringsformål. Er dette tilfellet, kan man reelt sett stå overfor et rent boligsameie, selv om sameiet formelt er et kombinert sameie, jf. Prop. 39 L (2016-2017) s. 168.**

Underteikna meiner at ei slik organiseringa av bustadsameiget sitt parkeringsareal er brot på rammeløyvet sitt parkeringskrav (- heimla i politiske vedtak i Lindås kommune) og Knarvikparken sin seksjon 37, med 47 av sameiget sine 49 plassar, blir administrert no som rein næringsseksjon med egne vedtekter og styre(sjå adv Vikse om avvising av at innsende vedtekter til seksjoneringsbegjering av 24.12.17 ikkje gjeld) og ikkje er bustadblokka Knarvikparken sitt parkeringsareal.

Dette grepet frå utbyggar løyser etter vår meining ut kommunen sin adgang i Eierseksjonslova sin § 22 til å føreta ei reserksjonering slik at alle parkeringsplassar ut over dei 36, som utbyggar har organisert som eget til kvar leilegheit, vert lagt til dei to gjesteparkeparkeringsplassane i fellesseksjonen (sjå uttale under og i vedlegg frå dept. om dette).

Det blir då 13 gjesteplassar inkl 3 HC plassar til disposisjon for gjester og private og offentlege tenester som t.d. heimehjelp til ei bustadblokk særleg tilrettelagt for eldre ifg. utbygger Stoltz), eller ca 1/4 gjesteplass per leilegheit.

**Uttale frå dept i skriv til Ulstein kommune:**

**Kommunenes adgang til å kreve reseksjonering**

Eierseksjonsloven § 22 fjerde ledd lyder:

«Dersom en eiendom eller bruksenhet etter vedtak om bruksendring etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav d endrer formål fra bolig til næring eller motsatt, kan kommunen pålegge seksjonseierne å reseksjonere».

[https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/Eierseksjonsloven\\_organisering\\_av\\_parkeringsplasser/id2590100/](https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/Eierseksjonsloven_organisering_av_parkeringsplasser/id2590100/)

Vonar de har høve til å ta dette opp med utbygger til beste for bustadblokka sine mange eldre bebuarar med behov for gjesteparkeringsplassar for besøkande og private og offentlege tenester som t.d. heimehjelp.

Med helsing

Jorunn og Nils Kvalvågnes, telf 95 88 68 88

**BREV TIL OSS FRÅ adv Paul Vikse i dag:**

Jorunn og Nils Kvalvågnes;

Det vises til Deres e-post av 24. januar 2019 til Eiendomsmegler Vest AS ved Tor Arne Fostervold.

Deres henvendelse gjelder delvis forhold knyttet til eiendomsoppjøret og dette vil håndteres av Eiendomsmegler Vest AS. Fremtidige henvendelser knyttet til eiendomsoverdragelsen og oppjøret kan fortsatt rettes til megler. De forhold som er påberopt i Deres e-post knyttet til parkering er forhold som Stoltz Bolig AS som deres kontraktspartner vil håndtere. Undertegnede representerer Stoltz Bolig AS i den forbindelse og jeg ber om at all videre korrespondanse i sakens anledning rettes til undertegnede.

Det er behov for å oppklare noen misforståelser i Deres e-post.

For det første medfører det ikke riktighet at vedtektene som ble sendt til kommunen sammen med seksjoneringsbegjæringen angir at det er styret som skal administrere parkeringsseksjonen. I alle tilfeller er det innført nye vedtekter etter dette, slik at de vedtektene som du viser til ikke lenger gjelder. I alle tilfeller har ikke vedtektene betydning for dette spørsmålet. Det fremgår av seksjoneringsbegjæringen at parkeringsplassene er utskilt i en egen seksjon. Det medfører naturligvis at det er den eller de som eier denne seksjonen, som disponerer parkeringsplassene i seksjonen. Videre inneholder parkeringsseksjonen 47 parkeringsplasser. **De to utvendige parkeringsplassene er ikke en del av seksjon 37.** Salgsmateriellet er tydelig hva gjelder den enkelte kjøpers rett til parkering. Til hver boligseksjon skal det følge med en parkeringsplass i parkeringsgarasjen. Utover dette er det anledning til å kjøpe ytterligere en plass for de som ønsker det. **Gjesteparkering skjer på de utvendige plassene i feltet.** Utover dette medfølger det ikke noen rett til ytterligere parkeringsplasser for den enkelte kjøper. Dere krav om å få overført ¼ av en parkeringsplass i tillegg til den som dere har kjøpt blir derfor å avslå.

Jeg understreker at Stoltz Bolig AS ikke vil foreta seg noe hva gjelder parkeringsplassene i dette prosjektet som strider mot byggetillatelsen eller offentlige tillatelser for øvrig.

Med vennlig hilsen  
Advokatfirmaet Vikse AS

Paul Vikse  
Advokat

Postboks 95, 3101 TØNSBERG

Telefon: 55 61 09 60  
Mobil: 92 80 63 29

E-post: [paulvikse@advokatvikse.no](mailto:paulvikse@advokatvikse.no)

