



## TRØNDELAG JORDSKIFTERETT

Dok 104

### RETTSBOK

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Møtedag:</b>              | 04. og 05.07.2024                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Sted:</b>                 | Oppdal rådhus, kommunestyresalen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Sak:</b>                  | 23-170158RFA-JTRO/JTRD HØGMOVEGEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Saken gjelder:</b>        | Rettsutgreiing, bruksordning og ny utforming av eiendom og bruksretter , jf. jordskifteloven §§ 4-1, 3-8 og 3-4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Jordskiftdommer:</b>      | Jordskifterettsleder Oda Buhaug                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Jordskiftemeddommere:</b> | Nina Vangen Ranøien<br>Odd Jarle Brodal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Protokollfører:</b>       | Dommeren                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Saken er krevd av:</b>    | Håvardslø Eiendom AS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Til behandling:</b>       | Hovedforhandling i <ol style="list-style-type: none"><li>1. Tvist om jordskifterettens kompetanse til å behandle tvist om adkomstrett for gnr. 288 bnr. 194 over gnr. 288 bnr. 61, jf. jordskifteloven § 4-1</li><li>2. Tvist om seksjonseierne i gnr. 288 bnr. 61 er selvstendige parter eller om styret i sameiet har fullmakt til å representere seksjonseierne, jf. eierseksjonsloven § 60.</li><li>3. Tvist om adkomstrett for gnr. 288 bnr. 194 over gnr. 288 bnr. 61, jf. jordskifteloven § 4-1</li></ol> |

| Saksøker             | Prosessfullmektiger   | Kommune       | Gnr. | Bnr. | Snr. |
|----------------------|-----------------------|---------------|------|------|------|
| Håvardslø Eiendom AS | Advokat Heidi Nergård | Oppdal (5021) | 288  | 193  |      |

| Saksøkte                           | Prosessfullmektiger     | Kommune       | Gnr. | Bnr. | Snr. |
|------------------------------------|-------------------------|---------------|------|------|------|
| Monica Victoria Bye Laukvik        | Advokat Frode Kvernørød | Oppdal (5021) | 288  | 61   | 1    |
| Liss Amdal<br>Arnt Joar Jære       | Advokat Frode Kvernørød | Oppdal (5021) | 288  | 61   | 10   |
| Marit Brenne<br>Odd Helge Søraunet | Advokat Frode Kvernørød | Oppdal (5021) | 288  | 61   | 11   |
| Svein Melum                        | Advokat Frode Kvernørød | Oppdal (5021) | 288  | 61   | 12   |

|                          |                       |               |     |    |   |
|--------------------------|-----------------------|---------------|-----|----|---|
| Aud Solveig Gorseth      | Advokat Frode Kvernød | Oppdal (5021) | 288 | 61 | 2 |
| Anne Lise Rønning Dørum  | Advokat Frode Kvernød | Oppdal (5021) | 288 | 61 | 3 |
| Camilla Hernes Nerhoel   | Advokat Frode Kvernød | Oppdal (5021) | 288 | 61 | 4 |
| Ingebrigt Bøe            | Advokat Frode Kvernød | Oppdal (5021) | 288 | 61 | 5 |
| Nye Bjerkaker Eiendom AS |                       | Oppdal (5021) | 288 | 61 | 6 |
| Inger Johanne Botten     | Advokat Frode Kvernød | Oppdal (5021) | 288 | 61 | 7 |
| Bodhild Charlotte Sæther | Advokat Frode Kvernød | Oppdal (5021) | 288 | 61 | 8 |
| Knut Ragnar Fostad       | Advokat Frode Kvernød | Oppdal (5021) | 288 | 61 | 9 |
| Trevaren Sameie          | Advokat Frode Kvernød |               |     |    |   |

### Til stede

Håvardslø Eiendom AS ved Morten Eli og Stig Fjellstad, Liss Amdal, Inger Johanne Botten, Ingebrigt Bøe, Anne Lise Rønning Dørum, Knut Ragnar Fostad, Aud Solveig Gorseth, Monica Victoria Bye Laukvik, Camilla Hernes Nerhoel, Odd Helge Søråunet, advokat Frode Kvernød, og advokat Heidi Nergård.

I tillegg møtte rådgiver Heidi Fosmo fra jordskifteretten.

Jordskiftedommeren orienterte om habilitetsreglene i domstolloven §§ 106-108. Ingen hadde merknader.

Jordskiftedommeren gikk gjennom planen for møtet.

Jordskiftedommeren gikk gjennom påstandene fra partene, påstandsgrunnlag og varslet bevisføring. Hun viste til at partene bør vurdere å revidere sine påstander for å dekke alle sakens tvistetema.

### Saksframstilling

**Advokat Heidi Nergård** framstilte saken på vegne av saksøkerne.

Hun dokumenterte som vist med blå strekning i dokumentsamlingen. Hun la ned slik revidert påstand:

1. Jordskifteretten har kompetanse til å behandle saken – saken fremmes.
2. Enkeltseksjonseiere har ikke partsstatus i saker som angår sameiets fellesareal og kan ikke være part i saken.
3. Eiendommen med gnr. 288, bnr. 193 har rett til adkomst over gnr. 288, bnr. 61 fra offentlig vei via nedkjøringsrampe og frem til innkjøring til parkeringskjeller for gnr. 288, bnr 193 — begge eiendommene i Oppdal kommune.

### Sakskostnader for det tilfellet at de enkeltseksjonseiere ikke er part i saken

4. Eiere av gnr. 288 bnr. 61 snr. 1 - Monica Victoria Bye Laukvik, gnr. 288 bnr. 61 snr. 2 - Aud Solveig Gorseth, gnr. 288 bnr. 61 snr. 3 - Anne Lise Rønning Dørum, gnr. 288 bnr. 61 snr. 4 - Camilla Hernes Nerhoel, gnr. 288 bnr. 61 snr. 5 - Ingebrigt Bøe, gnr. 288 bnr. 61 snr. 7 - Inger Johanne Botten, gnr. 288 bnr. 61 snr. 8 - Bodil Charlotte Sæther, gnr. 288 bnr. 61 snr. 9 - Knut Ragnar Fostad, gnr. 288 bnr. 61 snr. 10 - Liss Amdal/Arnt Joar Jære, gnr. 288 bnr. 61 snr. 10, gnr. 288 bnr. 11 - Marit Brenne/Odd Helge Søråunet, gnr. 288

bnr. 61 snr. 12 - Svein Melum og gnr. 288 bnr. 61 dømmes til å betale halvparten av de totale sakskostnadene.

### **Sakskostnader hvis seksjonseierne skal anses som part**

5. Eiere av gnr. 288 bnr. 61 snr. 1 - Monica Victoria Bye Laukvik, gnr. 288 bnr. 61 snr. 2 - Aud Solveig Gorseth, gnr. 288 bnr. 61 snr. 3 - Anne Lise Rønning Dørum, gnr. 288 bnr. 61 snr. 4 - Camilla Hernes Nerhoel, gnr. 288 bnr. 61 snr. 5 - Ingebrigt Bøe, gnr. 288 bnr. 61 snr. 7 - Inger Johanne Botten, gnr. 288 bnr. 61 snr. 8 - Bodil Charlotte Sæther, gnr. 288 bnr. 61 snr. 9 - Knut Ragnar Fostad, gnr. 288 bnr. 61 snr. 10 - Liss Amdal/Arnt Joar Jære, gnr. 288 bnr. 61 snr. 10, gnr. 288 bnr. 11 - Marit Brenne/Odd Helge Søraunet, gnr. 288 bnr. 61 snr. 12 - Svein Melum og gnr. 288 bnr. 61 og Trevaren Sameie dømmes til å betale sakens kostnader.

Retten tok pause fra kl. 10:20 til kl. 10:30.

**Advokat Frode Kvernørud** supplerte saksfremstillingen. Han dokumenterte som vist med blå stiptet strek strekning i dokumentsamlingen. Han la ned slik revidert påstand:

1. Prinsipalt:  
Sak 23-170158RFA-JTRO/JTRD Høgmovegen avvises fra jordskifteretten.  
  
Subsidiært:  
Eiendom, gnr. 288, bnr. 193 i Oppdal kommune har ingen adkomstrett over gnr. 288, bnr. 61 begge eiendommer i Oppdal kommune.
2. Seksjonseiere under gnr. 288 bnr. 61 er parter i sak 23-170158RFA-JTRO/JTRD Høgmovegen.
3. Trevaren Sameie v/styret og seksjonseiere under gnr. 288 bnr. 61 tilkjennes sakens omkostninger. Beløpet forfaller 2 uker etter dommens forkynnelse.

Retten tok deretter pause fra kl. 11:25 til kl. 11:45.

I forkant av befaringen gjorde rettens leder partene kjent med ansvaret ved å forklare seg for retten.

### **Befaring**

Følgende var med på befaring: Rettens medlemmer, de frammøtte partene, prosessfullmektigene og Heidi Fosmo.

Befaringen startet ved eiendomsgrensa mellom bnr. 61 og bnr. 193. Deretter via nedkjøringsrampa og inn i parkeringskjelleren under bnr. 61.

Partene fikk forklare seg og gjøre påvisninger.

Retten tok pause fra kl. 12:15 til 13:00.

Rettsmøtet fortsatte i rettslokalet med de samme til stede som ved oppstarten av forhandlingene.

### **Partsforklaringer**

Håvardslø Eiendom AS v/styreleder Morten Eli

Fødselsdato: 12.11.1956  
Bosted: Fjordgløttveien 21 B, 7054 Ranheim  
Stilling: Styreleder og pensjonist  
Eier av:

ga forsikring og forklarte seg.

Rettenns leder oppfordret partene til å se på minnelige løsninger.

Retten tok pause fra kl. 13:25 til kl. 13:40.

Stig Fjellstad, styremedlem i Håvardslø eiendom AS

Fødselsdato: 21.01.1968  
Bosted: Kremlavegen 12, 7340 Oppdal  
Stilling: Driftsleder Norgeshus  
Eier av:

ga forsikring og forklarte seg.

Trevaren sameie ved styreleder Knut Ragnar Fostad

Fødselsdato: 25.02.1971  
Bosted: Missouri city, Texas, USA  
Stilling: konsulent  
Eier av: Gnr. 288 bnr. 61 snr. 9

ga forsikring og forklarte seg.

Kl. 14:50 ba rettenns leder partene om å forlot møtelokale slik at retten kunne vurdere sakens problemstillinger med prosessfullmektigene. Retten diskuterte med prosessfullmektigene fra kl. 14:50 til kl. 15:15.

Forhandlingene fortsatte deretter med partene til stede.

### **Vitneforklaringer**

Vitne 1

Navn: Bjarne Brattbakk  
Fødselsdato: 21.04.1974  
Bosted: Oppdal  
Stilling: Eiendomsmegler Aktiv eiendomsmegling Oppdal  
Tilknytning til partene: Ingen nær relasjon til parten men har avtale om salg av prosjekt i byggetrinn 2.

ble gjort kjent med ansvaret ved å forklare seg for retten, ga forsikring og forklaring.

Partene ønsket tid til minnelige forhandlinger, så det var enighet om at rettsmøtet neste dag starter kl. 10:00.

Forhandlingene ble avsluttet kl. 15:50.

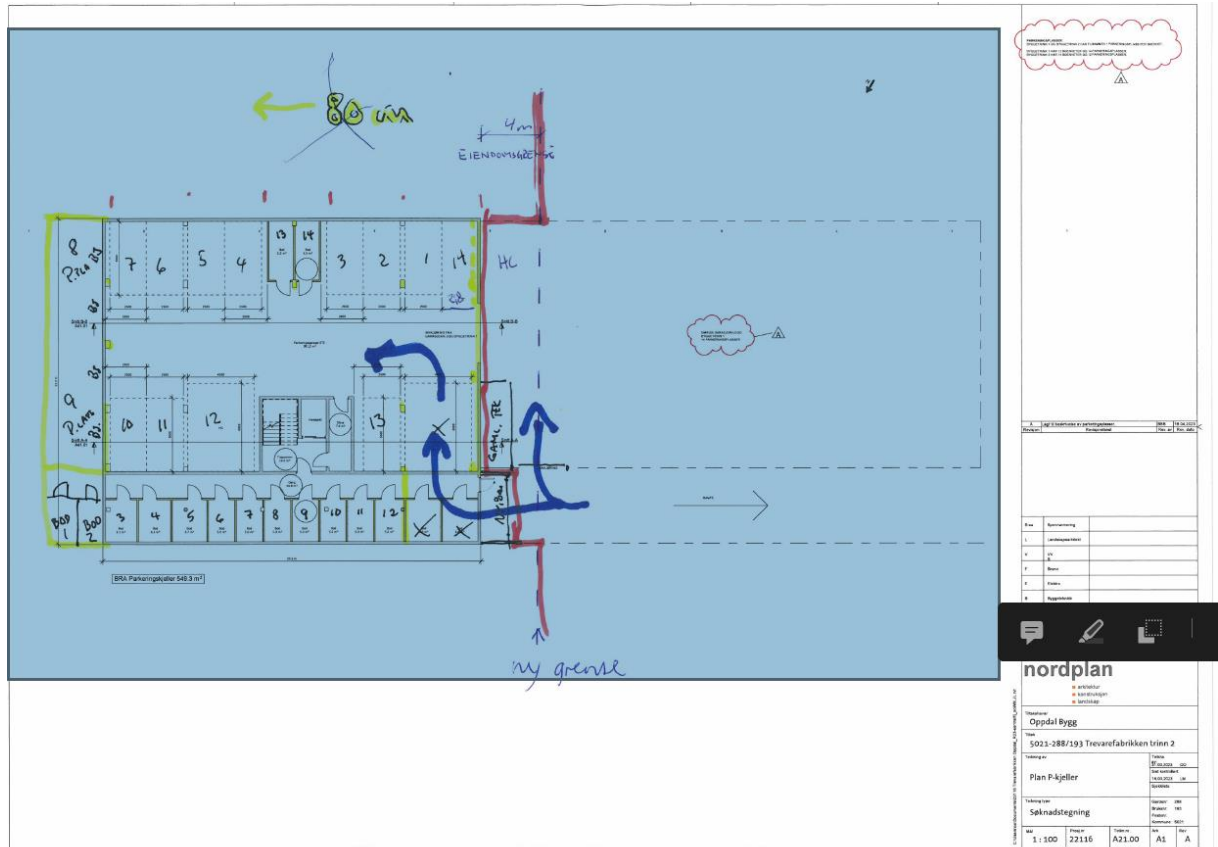
Neste dag fortsatte forhandlingene i Oppdal rådhus, kommunestyresalen. Til stede er de samme som 04.07.2024, unntatt Anne Lise Rønning Dørum. I tillegg møtte styreleder for Bjerkaker eiendom Kristin Tande Solberg.

Partene startet dagen kl. 09:00 med minnelige forhandlinger. Kl. 10:50 meldte partene at de var kommet til enighet og at de ønsket å inngå et rettsforlik.

Jordskiftedommeren gjorde partene oppmerksomme på virkningen av å inngå rettsforlik, jf. tvisteloven § 19-12.

## Rettsforlik

**Mellom eiere av seksjoner i Trevaren Sameie, gnr. 288 bnr. 61, samt Trevaren Sameie ved styreleder og Håvardslø Eiendom AS, eier av gnr. 288 bnr. 193 i Oppdal kommune er det i dag inngått slikt rettsforlik:**



- 1. Eiendomsgrensen i kjelleren mellom gnr. 288, bnr. 193 og gnr. 288, bnr. 61 trekkes ihht inntatt skisse slik at garasjeanlegg inkludert teknisk rom på gnr. 288, bnr. 61 i sin helhet blir liggende på egen grunn.**
- 2. Eiendommen med gnr. 288, bnr. 193 har rett til adkomst over gnr. 288, bnr. 61 fra offentlig vei via nedkjøringsrampe til egen eiendomsgrense for adkomst til boligformål for inntil 14 leiligheter med en parkeringsplass pr. leilighet.**
- 3. Håvardsli Eiendom AS etablerer permanent vegg mot øst i garasjeanlegg beliggende på gnr. 288, bnr. 61.**
- 4. Alle driftsutgifter med innkjøring og nedkjøringsrampe dekkes i sin helhet av bruksberettigede under gnr. 288, bnr. 193 fra og med seksjonering av gnr. 288, bnr. 193. Styringen til varmekabler til nedkjøringsrampe flyttes av Håvardsli Eiendom AS til gnr. 288, bnr. 193.**
- 5. Jordskifteretten utarbeider bruksordningsregler for felles bruk av nedkjøringsrampe fra offentlig avkjøring.**
- 6. Partene dekker egne omkostninger med saken.**
- 7. Ved oppfyllelse av pkt. 1 til 6 anses at ethvert mellomværende knyttet til adkomstretten er endelig avgjort.**

Oppdal, 05.07.2024

Håvardsli Eiendom AS ved Morten Eli og Stig Fjellstad

Eier av gnr. 288 bnr. 61 seksjon 10, Liss Amdal

Eier av gnr. 288 bnr. 61 seksjon 7, Inger Johanne Botten

Eier av gnr. 288 bnr. 61 seksjon 5, Ingebrigt Bøe

Eier av gnr. 288 bnr. 61 seksjon 9, Knut Ragnar Fostad

Eier av gnr. 288 bnr. 61 seksjon 2, Aud Solveig Gorseth

Eier av gnr. 288 bnr. 61 seksjon 1, Monica Victoria Bye Laukvik

Eier av gnr. 288 bnr. 61 seksjon 11, Odd Helge Søråunet

Eier av gnr. 288 bnr. 61 seksjon 6, Nye Bjerkaker Eiendom AS v/Kristin Tande Solberg

Trevaren Sameie v/styreleder Knut Ragnar Fostad

Nina Vangen Ranøien

Odd Jarle Brodal

Oda Buhaug



Jordskiftedommeren orienterte om videre saksgang.

Jordskifteretten vil merke og måle inn omforent grenseforløp.

Partene ønsker bruksordning for felles nedkjøringsrampe. Det var enighet om at jordskifterettens forslag til bruksordning kan behandles skriftlig. Styreleder for Trevaren Sameie forplikter Trevaren Sameie i spørsmålet om bruksordning.

På spørsmål fra jordskiftedommeren hadde ingen ytterligere spørsmål.

Rettsmøtet varte fra kl. 09:00 til kl. 12:10.

**Retten hevet.**

05.07.2024

Oda Buhaug

*Dokumentet er i samsvar med elektronisk signert original.  
Jordskifterettsleder Oda Buhaug*