

Også maillet.

Nordre Kvalheimsneset velforening
c/o Arne Tjølsen
Nystuveien 12
5019 Bergen

3. juni 2015

Grung Arkitektur as
Fantoftveien 16
5072 Bergen

Kopi: Radøy Kommune
Teknisk forvaltning - Byggesak
att: Hogne Askeland
Radøyvegen 1690
5936 Manger

Angående ferdigstillelse av Nordre Kvalheimsneset

Velforeningen tar kontakt med Grung Arkitektur da dere står som ansvarlig søker/tiltakshaver for området. Det er i dag generell misnøye fra hytteeierne vedrørende dette, da ferdigstillelse ikke er utført i forhold til forventet samt i forhold til reguleringsplan.

Velforeningen har derfor følgende kommentarer og spørsmål til Grung Arkitektur as:

Regulering av fremdrift av utbygging

- Reguleringsplanen sier:

“Lekeområde og badeplass skal opparbeides før det kan gis byggetillatelse til oppføring av mer enn 10 hytter. Tiltakshaver skal påkoste dette.”

Lekeområde og badeplass er delvis opparbeidet, men er ikke ferdig. Har kommunen gitt en godkjenning til videre utbygging utover de 10 hyttene etter en vurdering av om disse betingelsene er oppfylt? Disse områdene er ikke tilfredsstillende i dag. Har Grung arkitektur eller Radøy kommune vært på befaring eller på annen måte godkjent disse områdene? Pr. dags dato er det plassert fyllmasse av gammel asfalt og grus til oppbevaring for utbygger. Er dette tillatt? Badeplassen er ikke sikret da det er en fallhøyde på 2 meter ned til betong.

Avløpsanlegg

Hyttefeltet har privat kloakk/septikanlegg. Dette er besørget og installert av utbygger, og i følge reguleringsplanen skal vedlikehold overtas av hytteeierne når feltet er ferdig utbygget. Når er dette? I følge Radøy kommune vil det vanligvis bli laget en ferdigattest på feltet når alle tomtene er utbygget.

Det er også et spørsmål om kloakkanlegget med tilhørende strømforsyning er helt tilfredsstillende installert. Det er et luktproblem forbundet med anlegget, og strømforsyningen til pumpeanlegget ser ikke tilfredsstillende ut med trekkerør og til dels kabler liggende i dagen. Lokket til kloakkanlegget er heller ikke tett. Er det dokumentasjon på at dette har vært inspisert og godkjent?

Har hytteeierne noe ansvar for vedlikehold eller ettersyn nå i utbyggingsperioden? På det tidspunkt vi overtar ansvar for vedlikehold, vil vi forvente at det foreligger god dokumentasjon på alt som er installert, med spesifikasjoner og alle nødvendige godkjenninger. Dessuten er det så vidt vi kan se, i alle fall ut fra reguleringsplanen, ikke meningen at hytteeierne skal overta vedlikeholdsansvaret før feltet er ferdig utbygget.

Vannforsyning

Det er på samme måte som for avløpsanlegget beskrevet i reguleringsplanen at vedlikehold overtas av hytteeierne når feltet er ferdig utbygget. Som for avløpsanlegget er det usikkerhet forbundet med dette. Er vannforsyningen regnet som ferdigstilt? Er det utarbeidet noen form for ferdigattest for dette? Vi er tvilende til det, siden det gjentatte ganger har vært frostproblemer knyttet til vannforsyningen, der ledningene går i områder der det gjøres gravearbeider. Vi mener også her at hytteeierne ikke kan overta vedlikeholdsansvar før det foreligger god dokumentasjon på arbeidene og eventuelle godkjenninger.

Andre momenter

Reguleringsplanen sier ikke noe om strømforsyning. Hvem har ansvar for levering av strøm frem til tomtene? Hvilket ansvar har hytteeierne for vedlikehold av strømfordelingsskapene i feltet? En del av disse ser ikke ut til å være ferdig montert, i og med at det er synlige trekkerør og til dels kabler under skap. Er det utbygger eller kraftselskap som har et slikt ansvar?

Pr. dags dato er det bygget 14 hytter med søknad om byggetillatelse til ytterligere 2 hytter til. Etter vår mening er ferdigstilling ikke gitt på riktig grunnlag.

Vi viser til bilder i vedlegg.

Flytebryggeanlegget, samt landanlegg med kai

Vi viser til søknad om ferdigattest og kommunens ferdigattest på flytebryggeanlegget. Grung arkitektur er ansvarlig søker for kai, snuplass og flytebryggeanlegg. Dikkedammen AS er tiltakshaver. I følge reguleringsplanen er landanlegget (kai, snuplass) en del av utbyggers oppgaver, mens flytebryggeanlegget er en investering for hytteeierne i fellesskap.

Hvordan ser Grung arkitektur på eierforholdet til flytebryggeanlegget? I følge teksten i reguleringsplanen, eies anlegget av hytteeierne i fellesskap ("båtlaget"), med eierandeler knyttet til hver hyttetomt. Dikkedammen AS vil dermed eie andelene som hører til alle usolgte tomter. En annen mulig tolkning er at Dikkedammen AS eier anlegget, og selger bruksretter til hytteeierne. Denne siste tolkningen er mer komplisert når det gjelder å prissette disse bruksrettene.

Vi regner med at det vil være eieren som vil ha et vedlikeholds- og fornyingsansvar. I tillegg vil vi tro at det også ligger et ansvar på fellesskapet for eventuelle skader på både egne og andres eiendom (båter) hvis anlegget ikke er i forsvarlig stand. Det er derfor vesentlig for hytteeierne å avklare eierforholdet.

I søknaden fra Grung Arkitektur til Radøy kommune av 31.10.2014 er det notert følgende: "Fortsatt gjenstår slutførelse av tilhørende av tørrmurskai og snuplass. Dette er blitt lovet ferdig av tiltakshaver i løpet av april 2015." Hvis kommunen legger dette til grunn når de utsteder ferdigattest, kan ferdigattesten kanskje bestrides. Vil det gjøres ny befaring fra Grung Arkitektur for å forsikre seg om at hele tiltaket ferdigstilles? Det er ingen aktivitet på kaiområdet for ferdigstilling.

Vi viser til bilder i vedlegg.

Hytteeierne er generelt misfornøyd med selve området. Dette gjelder også utgraving av tomter som står igjen med usikre skrånninger, samt åpne utgravde vannhull der utbygger ikke sikrer og heller ikke gjør dette ferdig innen hva man kan forvente av akseptabel tidsramme. Det er gått en del år nå og det er gitt tid og anledning for å gjøre dette ferdig. Spesielt gjelder dette havneområdet samt lekeplass. Vi vil også nevne telefonledning/stolper som går gjennom hele hytteområdet, og som med litt innsats kunne vært fjernet. Samlet gir dette hytteeierne en generell misnøye slik det er i dag.

Det forventes at velforeningen mottar tilbakemelding på punktene som er nevnt innen 14 dager fra mottatt mail. Jeg ber om at svar i perioden 13-28.6 sendes både styreleder og nestleder, da styreleder er bortreist.

Med vennlig hilsen

The image shows two handwritten signatures in blue ink. The signature on the left is a cursive 'Arne Tjølsten'. The signature on the right is a more stylized cursive 'Arne Tjølsten'.

Nordre Kvalheimsneset velforening, v/
Arne Tjølsten, styreleder – atjolsen@gmail.com
Gunnlaug Hammer, nestleder – gunnlaughammer@yahoo.no
Kjartan Solvi – kjartan@unimicro.no
Kjell Skage – kjell.skage@vassbakk.no