

Nordre Kvalheimsneset Velforening
v/ styrets leder Gunnlaug Hammer
Horisont, Inngang 4b, 5130 Nyborg
e-post: gunnlaughammer@yahoo.no

Grung Arkitektur AS
Fantoftveien 16
5072 BERGEN

Att: Siv.ark. Ove Grung

Bergen, 1. desember 2015

BEFARING NORDRE KVALHEIMSNESSET GNR. 27/BNR. 8, FREDAG 7. AUGUST 2015

Det vises til Deres redegjørelse/tilbakemelding til Radøy kommune, teknisk forvaltning, datert 07.10.2015. Styret i Nordre Kvalheimsneset Velforening ønsker å komme med noen kommentarer til dette brevet.

Det presiseres at styret ønsker å komme til enighet med ansvarlig utbygger om de ulike sider ved hyttefeltet som ikke er avklart.

1 AVLØPSANLEGGET

1.1 Drifting av avløpsanlegget

Det vises til Radøy kommune sitt notat av 07.08.2015, hvor det fremgår at det foreligger foreløpig brukstillatelse for vei, vann og avløpsanlegg datert 04.12.2009, og at spørsmål om driftsansvar for avløpsanlegget er privatrettslig og må løses ved avtale mellom grunneier og velforeningen.

Det fremkommer av Deres brev til kommunen av 07.10.2015:

«Når det gjelder felles infrastruktur som tilkjørselsveier, grøfter etc. anser utbygger at dette er ferdig i forhold til de hytter som allerede er oppført. Utbygger ser det derfor som naturlig at det er hytteeierne selv som drifter avløpsanlegget. Dette er også bekreftet av velforeningen ved årsmøte i 2014.»

Det vises videre til gjeldende reguleringsplan datert 25.02.2009, planid: 126020040000200 § 4.2 Organisering ansvar drift fellesareal.

Det vises her til § 4.2.3:

«Vedlikehold på vei, vann og avløpsanlegg blir overlevert til hytteeierne når feltet er ferdig opparbeidet».

Hele hyttefeltet med 28 hytter vil jo ikke være ferdig før om flere år. Vi må derfor bli enige om når det er naturlig at velforeningen tar over vedlikehold- og driftsansvaret. Dette kan vi bli enige om når samsvarserklæringer (endelig bruksløyve) foreligger. (Velforeningen er av den oppfatning at så lenge det ikke foreligger endelig bruksløyve, så kan ikke velforeningen overta driftsansvaret.)

Fra det tidspunkt det foreligger samsvarserklæringer, kan vi komme i dialog og enighet om at velforeningen overtar driftsansvaret. Da kan velforeningen også forsikre anlegget.

Det vises også til brev av 1. september 2015 fra velforeningen til Radøy kommune med kopi til Grung Arkitektur AS, der det forutsettes fra velforeningens side at det frem til tidspunkt for overlevering er utbygger som har ansvar for at veier, vann- og avløpsanlegg fungerer på en tilfredsstillende måte, og også tilfredsstiller krav etter lov og forskrift (samsvarserklæring).

Det påstås i Deres brev av 07.10.2015 at kloakkluft har sammenheng med at slamavskillerne kun har vært tømt en gang på 6 år da hytteeierne ikke har opprettet tømmeavtale. Vi har fått opplyst pr tlf. til Johnny Birkeland Transport AS den 05.11.2015 at det foreligger tømmeavtale med velforeningen med tømning ved behov. Siste tømning ble foretatt i juli 2015. Fremdeles er det luktproblemer.

Vedlagt følger foto som viser status pr 15.11.15 (**vedlegg 1**).

Velforeningen samarbeider gjerne med utbygger slik at hytteeierne betaler for drift av vann- og avløpsanlegg når velforeningen har overtatt ansvaret etter mottakelse av samsvarserklæring.

2 VANNFORSYNING

2.1 Frostproblem for 3 hytter

Det foreligger foreløpig bruksløyve for felles ledningsnett for vannforsyning. Ledningsnettet er plassert på gnr. 27/96, som i forhold til kommunen er grunneier sitt ansvar. Frostproblem på private stikkledninger har den enkelte hytteeier selv ansvar for.

Radøy kommune har i sitt notat av 07.08.15 gitt beskjed om at forholdet rundt frostproblemene må rettes og avviket lukkes før det blir gitt ferdigattest for VA-anlegget. Dette har kommunen bedt Grung Arkitektur AS om å avklare med de utførende.

Det fremkommer av brev fra Radøy kommune at de ansvarlige utførende foretak ikke har registrert frostproblemet som avvik. Grunneier har opplyst at felles vannledning ligger med for liten overdekning ved Hammer sin hytte (Gbnr. 27/91). Velforeningen vil her opplyse om at vannledning i tomt nr. 24 (Gbnr. 27/92) ligger/har ligget helt åpen, uten overdekning. Det ble av Kåre og Odd Bjørnar Soltveit lagt varmeteppe på denne ledningen i tillegg til varmeteppe utenfor Hammer sin inngangsdør (betongplate), og mellom Evensen og Fredheim/Rasmussens hytte ved forrige vinters frostproblemer. Problemet løste seg da etter et par timer. Ved tilrettelegging av tomt 26 (ny hytte) er det nå lagt på mer masser mellom Evensen (Gbnr. 27/100) og Fredheim/Rasmussens (Gbnr. 27/88) hytter.

Det bemerkes at hvis det kan sannsynliggjøres at det er i tomt nr. 24 (Gbnr. 27/92) at frostproblemene har sitt utspring, så bør denne ledningen dekkes før det eventuelt skulle bli aktuelt å fjerne betongplate og terrasse ved Hammer sin hytte. Det enkleste bør vel sjekkes først, for eventuelt å eliminere mer kompliserte endringer? Vedlagt følger foto som viser status pr 15.11.15, der vannledningen ligger under plast/presenning, udekket av masser, i tomt 24 (**vedlegg 2**). Velforeningen er av den oppfatning at så lenge det ikke foreligger endelig bruksløyve for felles ledningsnett, så kan ikke velforeningen overta driftsansvaret. Fra det tidspunkt at det foreligger endelig samsvarserklæring (og endelig bruksløyve), kan vi komme til enighet om at velforeningen overtar driftsansvaret.

Avvik som nevnt i kommunens notat av 07.08.2015 må uansett lukkes før det blir gitt ferdigattest for VA-anlegget, og før velforeningen kan overta driftsansvaret.

3 STRØMSKAP V/BÅTHAVNEN

I Velforeningens brev til kommunen av 1. sept. 2015 gjør styreleder rede for at det ikke er velforeningen som har engasjert elektriker til å koble til strømskapet ved siden av BKK sitt skap. Velforeningen ble informert etter at det var blitt gjort. Her må det innhentes samsvarserklæring. Vedlagt følger foto av koblingsbokser som viser status, jfr. foto av 15.11.15 (**vedlegg 3**).

4 TØRRMURSKAI

Tørrmurskai er ikke ferdig p.p., ref. foto som viser status pr 15.11.15 (**vedlegg 4**). Dette skulle være ferdig i uke 42, ref. brev av 07.10.15.

5 STATUS BRYGGEANLEGG

Det er opplyst i notat etter befaring fra Radøy kommune av 07.08.15, at betongflytebryggen er ferdigstilt 10.03.2015 og nødvendig dokumentasjon og sertifikater er innhentet og oversendt til Dikkedammen AS. Styret ber om dokumentasjon på ferdigstillelsen, samt forsikringsbevis.

6 TELEFONSTOLPE

Da det er usikkerhet vedrørende plasseringen av telefonstolpe, ber vi om at plassering av telefonstolpe merkes av på et kart (**vedlegg 5**), også med alternativ plassering hvis mulig. Før endelig plassering må berørte hytteeiere (Hellevang/May-Britt Thorkildsen) kontaktes for godkjenning av plasseringen.

Vi ber om at samsvarserklæringer for alle ovennevnte forhold blir overlevert til styrets leder så snart de foreligger.

Vi imøteser svar på vår henvendelse.

Med vennlig hilsen

for:

Gunnlaug Hammer
Styreleder

May-Britt Thorkildsen
styremedlem

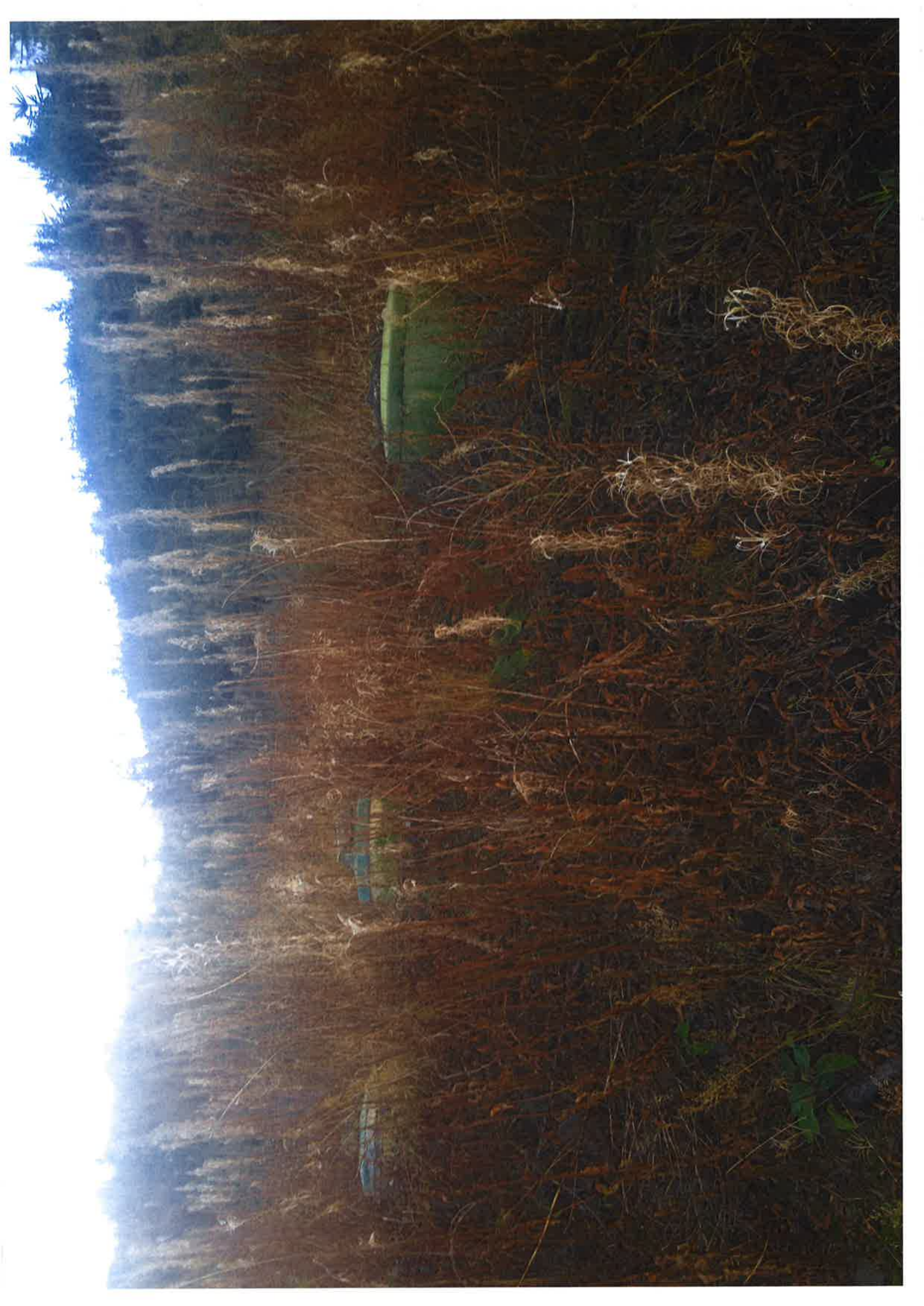
Svanhild Fredheim

Svanhild Fredheim
styremedlem

Kopi til Radøy kommune



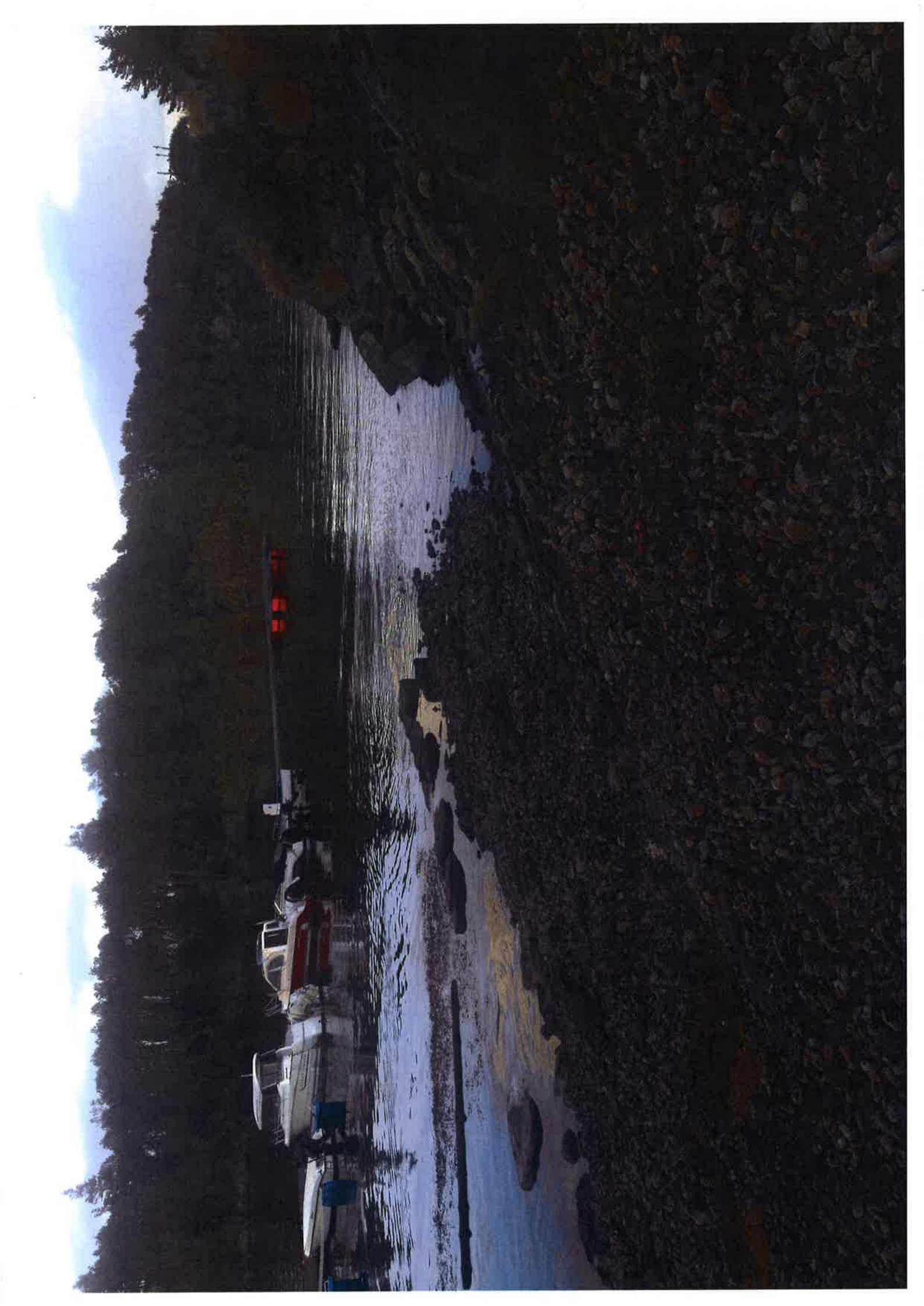


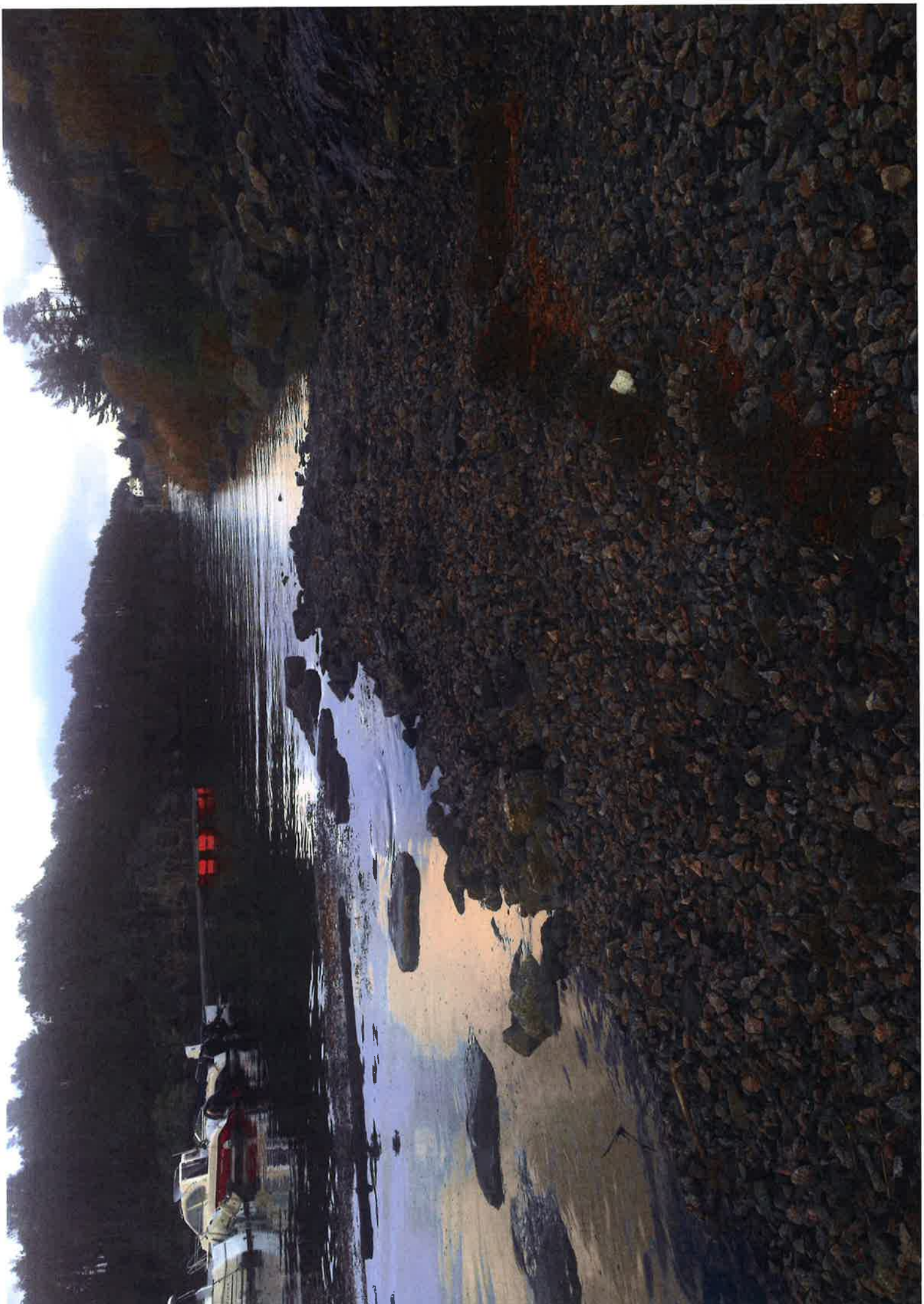














Se eiendom

informasjon fra matrikkel og grunnboken

30/11 2015

