

Vedlegg J1: Merknader til byggesak gbnr 108/544 Lindås

Merknad 1: Fyllingsfot på sørsiden av bygget – se Vedlegg J2

Odd Haugen Maskinstasjon AS, som ansvarlig foretak for prosjektering og utføring av arbeid på tomten, har i samsvarserklæring 01.03.2017 meldt at utførelse er i samsvar med produksjonsunderlag, med unntak for fyllingsfoten på sørsiden av bygget.

Etter samtaler med Odd Haugen, mhp. usikkerhet om hvilke tiltak som var påkrevd, har ny tiltakshaver innhentet en utredning fra ingeniørgeolog. Konklusjonen er at massene er stabile. Det anbefales likevel å forbedre den eksisterende motstøtten.

Tiltaket som er anbefalt av geologene er gjennomført. Det er bygget en armert og fundamentert betongkappe på utsiden av motstøtten. Omfanget av tiltaket er såpass begrenset at det er unntatt fra søknadsplikt etter Plbl. §20-5, 1.ledd bokstav e, jf. Byggesaksforskriftens §4-1, 1.ledd bokstav e nr. 6 og nr. 7. Motstøtten som betongkappen omgir, er ca. 70cm høy, noe mer i ett hjørne. Gravedybde ved foten av motstøtten var rundt 50cm sammenlignet med terreng ved siden av.

Merknad 2: Rett til vei, vann og kloakk

I følge brev fra Geir Stadheim Totland, datert 02.04.2019, har ikke gnr 108 bnr 544 rett til bruk av vei, vann og kloakk fra anlegg som eies av Lindås Eiendomsselskap AS. Basert på opplysninger gitt tidligere i saken av ledelsen i selskapet, er påstanden ukorrekt, og tomten har rett til bruk av anleggene. Selskapet har således ikke noe grunnlag for krav eller for innsigelser mot utstedelse av ferdigattest.

Tomtefeltet ble utviklet av Lindås Eiendomsselskap AS. Selskapet har solgt tomter til forskjellige utbyggere. Tomtene ble solgt med rett til vei, vann og kloakk. Tomtene i feltet har gjennomgående ikke tinglyst bruksrettigheter, og har heller ikke avtaler med selskapet eller andre om vedlikehold, ettersom slike anlegg etter PBL §18-1, 5.ledd skal overtas av kommunen senest ved ferdigstilling.

Gnr. 108, bnr. 542-544 ble utskilt fra bnr. 373 11.11.2004. Tomtene ble solgt fra Lindås Eiendomsselskap AS til Nordhordland Eiendom AS. Bnr 544 solgt videre til Jan Sæverås 15.12.2011. Nordhordland Eiendom AS ble oppløst senere, etter at resterende eiendommer var utviklet eller solgt. Uttalelser fra Lindås Eiendomsselskap AS tidligere i denne byggesaken, viser at også disse tomtene ble solgt med rett til bruk av vei, vann og kloakk. Selskapet presiserer i sin opprinnelige innvending mot rammetillatelse at tomtene har slike rettigheter så snart kjøpesummen er betalt, og at innvendingen bare gjelder manglende betaling. Kjøpers advokat skriver tilsvarende at tomtene er solgt med rett til vei, vann og kloakk, men at deler av kjøpesummen er holdt tilbake i påvente av at Lindås Eiendomsselskap AS skal ferdigstille anleggene. I etterkant av ferdigstilling og betaling, opphevet Lindås Eiendomsselskap AS sin innvending, og presiserte at tomtene hadde tilgang til bruk av anleggene.

Anleggene er for lengst ferdigstilt, og etter PBL §18-1, 5.ledd, har Lindås kommune både rett og plikt til å overta eierskap og vedlikehold av anlegget uten vederlag. Lindås kommune har, såvidt forstås, overtatt vedlikehold av anleggene i byggefeltet, og vi vil benytte anledningen til å be kommunen om også å gjennomføre formell overtakelsesforretning for anleggene iht. PBL.

Vedlegg – til merknad 2

Relevant korrespondanse i sak 2009/1533 er slik:

Løpenr 17155/09: Brev fra Lindås Eiendomsselskap AS v/Vegar Johnsen til Arkitektcompagniet AS, med kopi til Lindås kommune, datert 23.07.2009.

«Refererer til telefonsamtale med kollega.

Var enig om at vi skulle sende noen ord både om nabovarsel og om forhold mellom oss og kjøper av tomt 542, 543 og 544.

Jeg representerer Lindås Eiendomsselskap A/S som eier Grønfjellia boligområde og har utbyggingsavtale med Lindås Kommune. Vi eier vei og tekniske anlegg i feltet.

Eierne av nevnte tomter har ikke betalt for disse. De vil derfor ikke få bygge på tomtene og heller ikke koble til de tekniske anleggene før betaling har funnet sted.

Det er svært alvorlig etter vår mening at Dere ikke har fått opplysning om at det er en konflikt med eier av feltet og at Dere iverksetter et større arbeide. Ser at JSEiendom står som eier og er deres oppdragsgiver. Vi har ikke fått melding om dette og vet heller ikke om JSEiendom har fått opplyst om at tomtene ikke er betalt.

Vår anbefaling er at Dere legger saken på is til tomtene er betalt.»

Det fremgår her klart at Lindås Eiendomsselskap AS har solgt tomtene med rett til vei og tekniske anlegg. Innvendingen gjelder manglende betaling for tomtene, ikke manglende rettigheter til vei, vann og kloakk når tomtene er betalt.

Løpenr 22930/09: Brev fra Advokat Knut M. Howlid for Nordhordland Eiendom AS, til Lindås kommune, datert 18.10.2009

«Min klient Nordhordland Eiendom AS har forstått det slik at Lindås Eiendomsselskap AS skal ha kontaktet Lindås kommune og gitt kommunen feile opplysninger om manglende rest betaling for kjøpet av tomtene og at kjøpet ikke omfatter rett til tekniske anlegg dvs. vann, vei og kloakk m.m.

..

Nordhordland Eiendom AS refererer for god ordens skyld fra kjøpekontrakten skrevet av Lindås Eiendomsselskap AS i 2004 der det heter at rett til bruk av tekniske anlegg inngår i tomtekjøpet, og at siste del av kjøpesummen ikke skal betales før enn Lindås Eiendomsselskap AS har utført sine forpliktelser med å ferdigstille tomteområdet og få det godkjent av kommunen.

..

Det er med andre ord ikke rett om Lindås Eiendomsselskap AS skal ha fremstilt det som om det skulle foreligge en berettiget tvist om hvem som har rettighetene til bruk av vei, vann og kloakk ledninger, og heller ikke rett at Nordhordland Eiendom AS ikke skal ha gjort opp for seg i henhold til kontrakten med Lindås Eiendomsselskap AS.»

Iht. advokat Howlid, ble restbetaling holdt tilbake nettopp fordi Lindås Eiendomsselskap hadde solgt tomtene med rett til vei, vann og kloakk, men ikke hadde oppfylt sin del av forpliktelsene mhp. ferdigstillelse av tekniske anlegg.

Epost fra Vegar Johnsen til Lindås kommune, 21.12. 2010

«Lindås Eiendomsselskap A/S opphever tidligere sperring av tilknytning av VVS fra tomtene som er solgt til Nordhordland Eiendomsselskap A/S. Dette gjalt tomtene 5,6 og 7. Videre er det ingen sperring for tomtene 19,20,21 og 22

Lindås Eiendomsselskap A/S har heller ingen innvendinger mot at det bygges på tomtene som er solgt til Nordhordland Eiendomsselskap A/S og JS Eiendom

For Lindås Eiendomsselskap A/S

Vegar Johnsen Finn M Dyrkorn»

Etter at vei, vann og kloakk ble ferdigstilt og restsummen betalt, opphevet Lindås Eiendomsselskap sine innsigelser mot tilknytning til tekniske anlegg. Heller ikke nå ble det gitt noen kommentarer som tilsa noe annet enn at alle tomtene var solgt med slike rettigheter.