

Til Alver kommune
Postboks 4, 5906 Frekhaug.

Gjeld sak dykkar saksnr. 21/10290 – 21/88039, v/sakshandsamar Marie Gullbrå.

Krav om retting av bygningsopplysningar i matrikkelen – gbnr 188/757 og krav om reseksjonering av seksjon 37 i parkeringskjellaren til bustadblokka.

Syner til vår klage på Lindås/Alver kommune sitt vedtak om å seksjonera 11 gjesteparkeringsplassar i parkeringskjellaren i bustadblokka Knarvikparken, Kvassnesvegen 57 og til advokatkontoret Harris sitt supplement til vår omgjeringsbegjæring (vedlegg 1).

Vår forståing er at seksjonæringsbegjæringa dat. 24.12.2017 v/adv. Vikse, er fremja av utbyggar, og handsama og vedtak fatta av kommunen med heimel i eigarseksjoneringslova av 1997 («esl. 1997»), ikkje 2017-lova. Seksjoneringsbegjæringa var full av feil og manglar, også når det galdt seksjon 37 – parkeringskjellaren. Denne skulle ikkje vorte skilt ut som eigen seksjon:

Av esl. 1997 § 6 følger det at dersom parkeringsanlegget etter «bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven» er «fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov», skal parkeringsanlegget være fellesareal. (Sjå nærare utgreiing om dette i supplement frå adv. Harris - vedlegg 1, s 3).

I rammeløyvet for bustadblokka er det sett krav til parkeringskapasitet for kvar bustadeining i bustadblokka. Kravet er heimla i parkeringsvedtektene i Arealplanen for Lindås kommune versj 2015: «*hus med 5 eller fleire bueiningar skal minimum ha 1,5 plassar per bueining*». Deretter er parkeringskravet per bueining konkretisert i reguleringsplanen for Knarvik Terrasse, (der bustadblokka «Knarvikparken» er identifisert som B5). I føresegnene til reguleringsplanen (vedlegg 2) heiter det i § 4.1 TRAFIKKOMRÅDET, 2. avsnitt:

« Talet på parkeringsplassar er fastsett i planen. Kvar bustad skal tilretteleggjast med biloppstillingsplassar og gjesteparkering i samsvar med Lindås kommune sine vedtekter.»

og vidare i neste avsnitt:

«For bustadområdet BBB gjeld følgjande parkeringskrav, per 100 m2 BRA, der krav til bilparkering er maksimumskrav og sykkelparkering er minimumskrav: Bil 1,2. Sykkel: 2.

I brev til utbyggar om korleis maksimumstalet for bilparkering skal forståast (vedlagt) skriv kommunen:

«Lindås kommune tolkar føresegna i reguleringsplanen slik at når det er oppgjeve eit tal for bil, så skal det lesast som eit absolutt krav».

I rammeløyvet til B5 - Knarvikparken vert den totale parkeringskapasiteten i parkeringskjellaren til bustadblokka med 36 bueiningar spesifisert til 49. Parkeringsdekninga relatert til kommunen sine krav til parkeringskapasitet i bustadblokka er då sett til 1 heileigd og 13/36 deleigd parkeringsplass per bueining.

Som kommunen skriv i siste setning det ovanfor nemnde brevet til utbygger:

«Vi gjer merksam på at Lindås kommune har ei heilt anna dekning m.o.t. alternativ transport enn til dømes Bergen kommune, og det var også diskutert i møtet at det kanskje er for lite med ein norm på 1,2 bilar pr. 100 m2 bustad.»

Det kan m.a.o ikkje vera tvil om at Lindås kommune sette krav til at KVAR BUSTADEINING skal disponera gjesteparkering i parkeringskjellaren til bustadblokk, - i samsvar med det kommunale parkeringskravet sett i reguleringsplanen for området. Dette kravet er heimla i bustadseksjoneringslova slik den var før 01.01.2018

Vedtektene for «Sameiet Knarvikparken» vart sendt til kommunen 24.12.2017 (stempla inn i kommunen 29.12.2017)saman med «Begjæring om oppdeling i eierseksjoner gnr 188, bnr 757».

Desse vedtektene (vedlagt) ligg til grunn for kommunen sitt seksjoneringsvedtak. Her heiter det i § 2 avsnitt3: *«De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal»*. Og i § 11. *Vedlikehold av bruksenheter – 2. avsn. : Parkeringsanlegget vedlikeholdes av sameiet og kostnader til dette inngår i felleskostnader»* Og i § 14. *Felleskostnader: Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader C) kostnader til indre og ytre drift og vedlikehold av fellesarealer, samt av parkeringsanlegget.»*

Vedtektene som ligg til grunn ved utbygger si seksjoneringsbegjeringa, og som er del av kommunen sitt seksjoneringsvedtaka saman med reguleringsplan og rammeløyve, er altså vedtektene som utbyggjar la ved seksjoneringsbegjeringa i 2017. Seinare har utbygger ved /adv Vikse presentert ein redigert versjon av denne – med ny §6 Parkering, men denne versjonen er aldri blitt vedteke i eit gyldig årsmøtevedtak i «Sameiet Knarvikparken – Kvassnesvegen 57». Dette kan vi dokumentera.

OMGJERINGSBEGJERING SEKSJONERING AV PARKERINGSKJELLAREN I BUSTADBLOKKA KNARVIKPARKEN (- seksjon 37 – grunna feil i seksjoneringsgrunnlaget frå seljar).

Vårt påstand er difor at:

Eierseksjonsloven – versjon før 01.01.2018 samt kommunen sitt krav om gjesteparkeringskapasitet per bustadeining må leggjast til grunn for seksjoneringa av parkeringskjellaren i bustadblokka i og med at lovendringa ikkje er gitt tilbakeverkande kraft – j.f. (Om dette frå advokatkontoret Harris i vedlegg 1 s. 3).

Dette synet vert også støtta av «Vedtekter for sameiet Knarvikparken» i versjon innsendt til kommunen saman med «Begjæring om oppdeling i eierseksjoner» (vedlegg 5). Seinare «versjonar» av desse har ikkje blitt handsama på godkjendt måte av årsmøte i Sameiget).

Det kan då ikkje vera fleire enn 36 heileigde parkeringsplassar for dei 36 bustadane i bustadblokka. Dei resterande 11 parkeringsplassane i parkeringskjellaren er del av dei 13 deleigde parkeringsplassane i reguleringsplan for Knarvik Terrasse og i rammeløyvet bustadblokka

Dette dokumenterer at det føreligg eit offentlegrettsleg krav til utbygger i rammeløyvet til å syta for totalt 13 gjesteplassar – slik som dokumentert frå utbygger til kommunen i samband med

kommunen si utferding av rammeløyvet s. 2 om: Tilkomst, avkjørsle og parkering. Kravet er presisert i brev (vedlegg 4) til utbygger i forkant av utferding av rammeløyve for bustadblokka.

Heimel for å omgjera seksjoneringa av seksjon 37 – parkeringskjellaren er å finna i kommunen sitt seksjoneringsvedtak (vedlagt) s2:

.....»Ulovligheter eller manglar etter plan- og bygningslova blir ikkje lovlege etter løyve til seksjonering etter lov om eigarseksjonar. Løyve til seksjonering kan ikkje likestillast med mellombels bruksløyve eller ferdigattest.»

Kvalvågnes 03.01.2022

Med helsing.

Jorunn og Nils Kvalvågnes

telf. 95 88 68 88

VEDLEGG:

1. Reguleringsplan Knarvik Terrasse
2. Rammeløyve til oppføring av bustadbygg med 36 husvære med parkeringskjellar – gbnr 188/757 Knarvik
3. Skriv frå Lindås kommune til Stoltz bolig om parkeringsvilkåra for rammeløyvet.
4. Seksjoneringsbegjæring 24.12.17
5. Vedtak om seksjonering.
6. «Supplement til omgjøringsbegjæring» frå Harris Advokatfirma AS.