

Harris Advokatfirma AS
ear@harris.no

Alver kommune
jarle.landas@alver.kommune.no
post@alver.kommune.no

Bergen, 28.11.2022
E-post: ak@stiegler.no
Ansvarlig advokat: Aksel Kayser
Vår ref.: 17723

ERSTATNINGSKRAV PÅ VEGNE AV SAMEIET KNAZEN, LANGHEIANE, ALVER

Jeg viser til brev fra advokat Rundhovde datert 17. november og fra Alver kommune datert 16. november 2022 i anledning dette saksforholdet.

Problemet i saken er at sameiets garasjeanlegg har kapillært oppsug i betongvegger og bæresøyler for tak. Dette skyldes at behandling av overvann ikke er godt nok ivaretatt ettersom det verken er prosjektert for B6 spesielt eller kontrollpunkt om dette er ivaretatt på en forsvarlig måte. Dette medfører at byggegroen ligger i vann og foreliggende fordrøyning får ikke vannet unna på en forsvarlig eller tilstrekkelig måte. Ved større nedbørsmengder oppstaves vannet og fyller opp i garasjegrunden.

Det er via kontakt med Lindås Rør & Sanitær nå dokumentert at kumme på utsiden av garasje ikke har rør som leder vann bort, dvs. at alt vannet som fyller kummen sprer seg i alle retninger i området, også inn mot massene under garasjegalv. Av tegninger fremgår at samme løsning er etablert for overvann fra takflater og kummer i plenarealer.

Kommunens svar innebærer at kommunen har godkjent VA-planen som kun er utarbeidet for Prosjekt Orion AS som en VA-plan for Prosjekt Knazen. Kommunen hevder bla. at de kart som er sendt som vedlegg til brev datert 16. november 2022 er VA-plan for B6. Det kan vanskelig stemme at disse kartene omfatter B6 når de ikke er utarbeidet for B6 og B6 heller ikke er angitt i kartet. Den feil Sameiet påberoper blir ved dette erkjent begått av kommunen, som likevel mener det ikke er en feil.

Det kan påvises at det firma som har utarbeidet kartet ikke hadde noen befatning med B6. Sameiet ble i april 2022 kjent med dette. Jeg vedlegger epost fra Haugen 25. april 2022.

Dette betyr at det ikke foreligger en VA-plan for overvann og utnyttelse av fordrøyningsarealer for B6, Prosjekt Knazen, heller ikke for det øvre fordrøyningsmagasin.

Sameiet Knazen deler ikke den oppfatning at VA-plan for felt B7 er VA-plan også for B6 selv om installasjoner vist på kartet berører noe av utbyggingsarealet på B6. Det sentrale er at det ikke foreligger en forsvarlig plan for håndtering av overvann og fordrøyning i forhold til det oppførte boligkomplekset og da særlig garasjeanlegget.

Fotografi hentet fra entreprenør Sivertsens hjemmeside viser at byggegrop/fundament kan være etablert som del av øvre fordrøyning. Fotografiet viser at søylene antakelig er støpt på fjell og at det antagelig ikke er ringmur som er forankret på fast fjell. Det er med andre ord ingen stengsel mot fordrøyningsmagasinet. Garasjegalvet er asfaltert rett på grunnsålen av grus, noe som forklarer fuktig asfalt i vestre del av garasjen. Jeg vedlegger nevnte fotografi.

Det er i saksdokumentene tydelig dokumentert at kommunen etterlyste VA-plan for B6 uten å få dette. Representanter i Erstad & Lekven Utbygging AS gjentok flere ganger at slik forelå og viste til VA-plan for B7. Det er åpenbart en alvorlig feil og rettsstridig når kommunen - uvisst av hvilken grunn - likevel gir igangsettingstillatelse på grunn av VA-plan utarbeidet for et annet felt.

Det kan påpekes at svarbrevet som gitt på vegne av Erstad & Lekven Utbygging AS er vanskelig å forholde seg til, ettersom det ikke reflekterer den type innsikt i den reelle problemstillingen, som selskapet tidligere har gitt uttrykk for, bla. i epost datert 15. februar 2018, slik:

Etter samtale med vår rådgiver for bygg, konstatere at denne fuktigheten på ingen måte forringer levetiden til betongveggen. Det er ikke fare for frostsprengning, da det ikke vil bli kaldt i garasjen. Da det er ingen tegn på lekkasje, antas det at massene utenfor ikke klarer å drener bort mengden vann hurtig nok og at betongen da rekker å «suge» til seg litt vann i perioder med mye nedbør. Siden dette er nede i garasjen og fuktigheten ikke gjør skade på betongen eller omliggende materiell vil det ikke være hensiktsmessig å gjøre noen utbedring eller tiltak. Kostnadene for å grave seg ned til fundament for å undersøke mulige feil i utføringen av utvendig tetting vil komme i misforhold til det som eventuelt kan oppnås

Det er viktig å påpeke at kravet i saken nå bygger på den såkalte culpanormen og da knyttet til forhold som ligger forut for kontrakt, og som Sameiet ble kjent med i år. Det kan også påpekes at Sameiet deler den oppfatning som utbygger gir uttrykk for i det siterte, og er innstilt på å løse problemene med «oppstuvning» i fordrøyningsbassenget på en kostnadmessig forsvarlig måte.

Sameiet har på denne bakgrunn innhentet tilbud knyttet til den løsning sameiet mener er både rimelig og hensiktsmessig, jfr. redegjørelse i prosessvarsel datert 25. oktober 2022. Jeg viser til vedlagte tilbud fra Alversund Maskinstasjon AS datert 16. november 2022.

Tilbudet, som kun omfatter gravearbeid med maskin for å etablere grøft fra innkjørsel ved garasjen og mot åpen bekk, med tilhørende nedlegging av drenerør, reasfaltering mv, lyder på kr. 207.438 inkl. mva.

Sameiet mener det må tas høyde for uforutsette forhold ved at gravearbeidene kan avdekke forhold som medfører tilleggsarbeider som sprengning eller meisling mv.

Et anslag for mulige uforutsette forhold mener Sameiet kan settes skjønnsmessig og begrenses oppad til kr. 200.000.

I tillegg har sameiet utgifter til kjerneboring i størrelsesorden kr 25.000.

Kravet er ved dette begrenses oppad til ca. kr. 435.000.

For Erstad & Lekven kommer et tillegg knyttet til sikring av skråning bak blokken, ved å etablere mur med gjerde eller på annen måte.

Sameiet ønsker å gjennomføre et møte med dere i håp at saken kan løses i minnelighet uten søksmål.

Jeg hører fra dere om dette.

Med vennlig hilsen



Aksel Kayser
Advokat/Partner

Kopi: Sameiet Knazen