



Bjertnestunet Velforening

Deres ref.:

Vår ref.:

Saksbehandler:

Dato:

21/4565 - 25

Mona Helene Balterud

07.07.2023

Svar på brev datert 12.04.2023 - Bjertnestunet boligområde

Viser til brev mottatt 12. april 2023 med tilsvarende til Nes Kommune sitt referat fra møtet 14.02.23. Nedenfor følger svar på spørsmål i tilsvaret.

Juridisk betenkning

Bjertnestunet Velforening ønsker en juridisk betenkning om plikten til å være medlem av velforeningen, og mener at betenkningen må finansieres av Bjertnestunet Utvikling AS/Nes Kommune.

Det er ingen særskilte lover eller offentlige forskrifter som gjelder velforeninger. Utgangspunktet for velforeninger er frivillighet. Medlemskap kan imidlertid være pliktig. Dette må da følge av for eksempel kjøpekontrakt eller heftelser i skjøtet på eiendommene.

Velforeningens vedtekter skal også inneholde en bestemmelse om hvem som har rett, og evt plikt, til medlemskap. Vedtektene for Bjertnestunet velforening har følgende bestemmelse i punkt 4:

«Alle eiere av bebygde tomter på Bjertnestunet har rett og plikt til medlemskap i Velforeningen. Utøvelse av medlemsrettigheter er betinget av at forfalt medlemskontingent er betalt.»

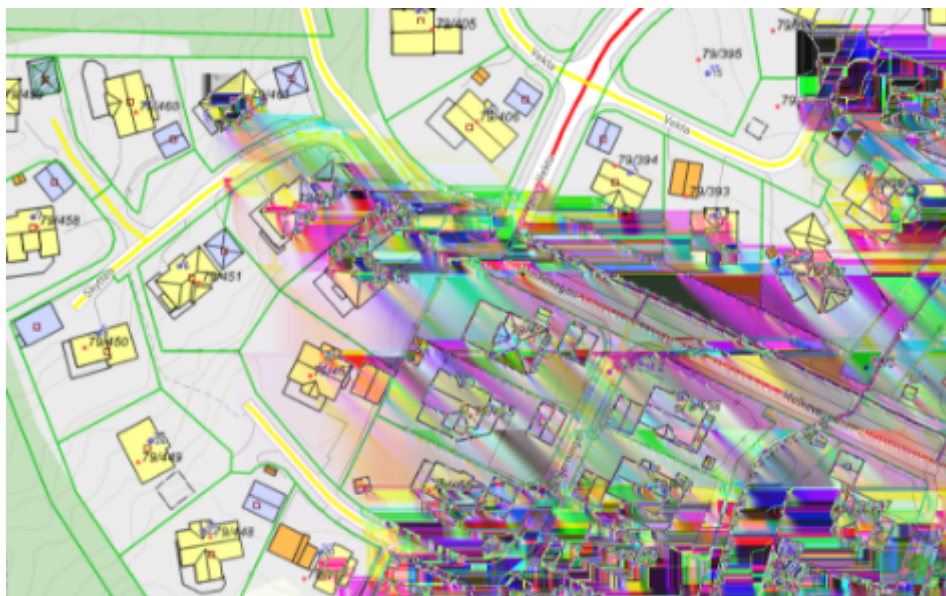
Om en boligeier har plikt til å være medlem av velforeningen avhenger av stiftelsesgrunnlaget for bestemmelsen. Man plikter å være medlem av velforeningen dersom det foreligger grunnlag for en forpliktelse til det da man tok over boligen/eiendommen, og man var eller burde vært klar over det. Slik kommunen vurderer det er boligeierne på Bjertnestunet forpliktet til å være medlem i velforeningen såfremt dette følger av kjøpekontraktene.

Dette er imidlertid et privatrettslig forhold, og kommunen kan ikke se at det er grunnlag for at vi skal bekoste eller sørge for noen ytterligere betenkning om plikten til å være medlem av velforeningen.

Overtakelse av veier

Bjertnestunet Velforening ber Nes Kommune om å legge frem forskriftene, eventuelle kommunestyrevedtak, som regulerer hvorvidt en vei skal være kommunal, kontra privat.

Hvilke veier som skal være offentlige og hvilke veier som skal være private er her vedtatt gjennom reguleringsplanene, viser til presentasjon samt referat fra møtet. Ellers sier vegnormen at det kan være private veier til og med 80 boenheter.



Bilde 1: Her er eksempel fra Neskollen. Rødt er kommunale veier, gult er eid av Neskollen vel.

Følgende veier overtas ikke av kommunen med mindre særlige forhold tilsier det:

- a. Vei som tjener som adkomstvei til mindre grupper av boliger (mindre enn 30 boliger) eller til boligblokk, rekkehus eller borettslag.
- b. Veier som tjener som adkomst til industribedrifter, gårdsbruk eller annen privat næringsvirksomhet.
- c. Vei som vesentlig benyttes til fremdrift av skogvirke.

Overtakelse av veier som er regulert private er privatrettslig. Kommunen er ikke en part i dette. Kommunen vil derimot gjennom byggesaksbehandlingen kreve dokumentasjon på veier er opparbeidet i henhold til normen. Dette er ikke gjort på Bjertnes for veier på den eldre delen av feltet.

Ved overtakelse av de enkelte veiene, må Bjertnestunet Velforening motta dokumenter som viser at disse veiene er bygget i henhold til regelverket til Nes Kommune. Det samme gjelder for veibelysningen. Det må foretas en overtakelsesbefaring for å sjekke den aktuelle tilstanden.

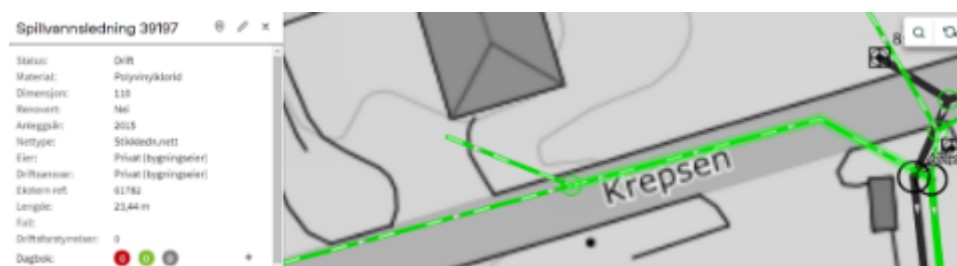
Veier hvor det mangler dokumentasjon eller har store skader, kan ikke regnes med overtatt.

Overtakelse av va-anlegg

I utgangspunktet synes Bjertnestunet Velforening det er merkelig at velforeningen er pliktig til å overta va-anlegg. Velforeningen mener at Neskollen Velforening har ikke ansvar for va-anlegget.

Eierskap til ledninger reguleres i henhold til Standard abonnementsvilkår. Vedtatt av kommunestyret.

Neskollen velforening har ansvar for ledninger som ikke eies av Nes kommune. Reguleres i Standard abonnementsvilkår og defineres som stikkledninger.



Bilde 2: Eksempel på privat ledning.

Bjertnestunet velforening har påpekt at kommune nettopp har overtatt 3 kloakkledninger på Høye, som før var private. Dette gjelder større ledninger i henhold til standard abonnementsvilkår.

Velforeningen har spørsmål til kartet som Nes Kommune sendte sammen med referatet; De offentlige ledningene gitt i oransje farge, og de som kommunen mener at velforeningen skal overta er farget i grønt. I tillegg er det en del ledninger med grå farge. Hvem skal ha ansvaret her?

Overtakelse av va-anlegg som ikke skal overtas av kommunen er privatrettslig.

Lekeplasser

Etter velforeningens syn, er lekeplassene på B2 bygget både i strid med lekeplassforskriften og loven om universell tilgjengelighet, og generelt bærer preg av dårlig håndverk. Velforeningen påpeker at U9 og 11 som ligger midt inne i et tomteområde mangler godkjente gangveier inn til lekeplassene, og at flere av lekeplassene har dårlig grunnarbeid og mangler også håndtering av overvann.

Velforeningen påpeker at det i tillegg er det noen mindre områder (U10 og 12) som ikke er opparbeidet og at stier mellom Sledevegen og Bjertnesgrenda samt Fyrhusvegen (U6) er ikke opparbeidet. De beskriver at den som går opp mot Bjertnesgrenda er farlig å bruke og må velforeningen mener den må stenges, hvis den ikke utbedres.

Bjertnestunet Velforening skriver at hverken vellet eller de omkringliggende tomteeierne kan overta ovennevnte lekeområder, før disse avvikene er blitt lukket og nye ferdigattester er på plass.

Nes kommune vil iverksette tilsyn av prosjektering av lekeplassene.

Friområder

Det er 3 større friområder på Bjertnestunet, felt F2, F3 og F4 i reguleringsplanene. Nes Kommune har foreslått at disse områdene (minus oldtidsveien og strandlinjen langs Glomma) skal eies og driftes av Bjertnestunet Velforening.

Bjertnestunet Velforening ønsker å overta F3. Imidlertid mener velforeningen at det må vurderes å ta ned et par furuer, på tomtegrensa til Nabben 9.

Velforeningen er skeptisk til å overta F2, da utbygger har anlagt en 500 meter lang voll, langs Bjertnesgrenda. I F4, på oversiden av oldtidsvegen og langs grusveien ned mot båthavna, har utbygger anlagt store gressletter. Dersom velforeningen skal overta dette området, må kommune bidra økonomisk.

Kommunen foreslo en løsning hvor Bjertnes velforening overtar hele gnr/bnr 141/49. Kommunen kan deretter overta de deler av denne eiendommen som skal være kommunale. Denne løsningen fordrer at velforeningen overtar f.eks alt av private veger som ligger på denne eiendommen. Slik kommunen leser denne henvendelsen er det ikke interessant for velforeningen. Det som er aktuelt er å få fradelt er F3, og at velforeningen får overtatt denne.

Nærmiljøanlegg i F3

For en del år tilbake anla Bjertnestunet Utvikling en grusbane i dette området, og det skulle komme et nærmiljøanlegg på Bjertnestunet. Velforeningen mener kommunen må bidra med midler og i tillegg til å være behjelpelig med å søke om spillemidler.

Nes kommune kan innvilge inntil 1/3 av investeringskostnadene til spillemiddelgodkjente prosjekter, med minimum tilsvarende tilsagnet om spillemidler. Resterende beløp må søker selv finansiere. Midlene utbetales når søknaden er formelt godkjent av fylkeskommunen.

Prosjektet skal meldes til kommunen før oppstart, for å få tildelt et anleggsnummer til bruk i utfylling av søknadsskjemaet.

Kommunen veileder lag og foreninger i søknadsprosessen og utfylling av søknaden ved behov. Prosjektet må være fullfinansiert før søknaden sendes inn.

Nærmiljøanlegg kan få inntil 50 % i spillemidler, maks kr 300 000,-. Det innvilges ikke spillemidler til lekeapparater, som sandkasser, husker osv.

Videre fremdrift

Kommunen foreslår et nytt møte etter sommerferien, hvor vi kan se på fradeling og overtakelse av F3. Kommunen vil foreslå tid for dette.

Med hilsen

Mona Helene Balterud
avdelingsleder plan

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur