

## **Tilsvar til Nes Kommune sitt referat fra møtet 14.02.23.**

Bjertnestunet Velforening har siden utbygging startet opp, vokst ca. 160 medlemmer, langt unna det planlagte tallet på ca. 350 eiendommer.

Antall byggeklare tomter for eneboliger ligger på ca. 55. Tomtene befinner seg i B1 (hvorav 4 er eiet av Nes Kommune) og B3.

I B3 har Norgeshus/Jos-Bbygg store problemer med å selge ledige tomter. I løpet av de 3 siste årene, er kun 7 boliger bygget, eller under oppføring.

I og med at det kun er bebygde tomter som har plikt til medlemskap (ifølge kjøpekontrakten og vedtektene i velforeningen), betyr det at alle vedlikeholdsutgiftene må bæres av relativt få. I tillegg er det en viss usikkerhet rundt plikten til å være medlem av vellet.

Av en eller annen grunn ble ikke plikten til å være medlem av velforeningen tinglyst (lik Neskollen), men ifølge Bjertnestunet Utvikling AS tatt inn i kjøpekontrakten, ved salg av eiendommene.

Bjertnestunet Velforening ønsker en juridisk betenkning om plikten til å være medlem av velforeningen, slik at velforeningen ikke havner i et økonomisk utføre. Betenkningen må finansieres av Bjertnestunet Utvikling AS/Nes Kommune.

### **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.

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. I reguleringsplanene (i de vi har funnet på hjemmesidene til Nes Kommune nevnes ikke dette, og heller ikke er denne problemstillingen nevnt i vedtektene i Bjertnestunet Velforening (Bjertnestunet Velforening ble stiftet av utbyggeren, Bjertnestunet Utvikling AS).

På Neskollen, som er et område vi kan sammenlikne oss med, har ikke Neskollen Velforening noe ansvar for va-anlegget i det hele tatt. Vi leser også at Nes Kommune nettopp har overtatt 3 kloakkledninger på Høye, som før var private.

På kartet som Nes Kommune sendte oss sammen med referatet, er 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?

Når vi enige om ansvarsfordelingen, må det fremskaffes komplette byggetegninger og dokumentasjon på ledningsføringen, med hensyn til tilstand og frostsikkerhet.

### **Lekeplasser.**

I B1 og B4 er lekeplassene tinglyst på de forskjellige eiendommene, men ikke alle, i form av eierbrøker. Lekeplassene består enten av naturtomter eller åpne gress- og grussletter. Ingen av lekeplassene har lekeapparater, og standarden er variabel.

I B2 har Alvsbyhus fått utsettelse med å opparbeide lekeplass til utgangen av 2023. I B3 er det blitt opparbeidet 4 (U 5, 9, 11 og 13) mindre lekeplasser og 1 større kvartalslekeplass (U7, sistnevnte er beliggende midt inne i området til småhusene i Sledevegen,), samt en løkke for ballspill (U8) Felles for disse områdene er at de, etter velforeningens syn, er bygget både i strid med lekeplassforskriften og loven om universell tilgjengelighet, og generelt bærer preg av dårlig håndverk.

Av de 4 mindre lekeplassene, er det kun U13 som er i god stand. U9 og 11 ligger midt inne i et tomteområde og mangler godkjente gangveier inn til lekeplassene. Lekeapparater har en levetid på 10 til 20 år, og støtsand må etterfylles regelmessig, slik at minst en av gangveiene til hver av lekeplassene må være kjørbare med traktor. Gangveiene må bygges opp med duk i bunnen og minst 1 meter med pukk og subus som topplag. Lekeplassene U 5, 9 og 11 må få godkjente soner med støtabsorberende underlag og det må etableres drenering mellom lekeplassene og omkringliggende eiendommer. Stikkrenner må også etableres der dette er påkrevd i henhold til forskriftene.

Den store lekeplassen U7 er et kapittel for seg. Her har utførende entreprenør bare lagt et 20 cm tykt lag med steinmel, rett oppå stedlig leire, uten noen form for drenering. Her må hele lekeplassområdet inkludert gangveiene inn til den, graves opp i 1 meters dybde. Leira må fjernes. Det må legges duk og fylles opp med pukk, som komprimeres og etableres støtsikre soner under lekeapparatene i henhold til forskriftene. Videre må det etableres drenggrøfter mot naboeiendommene, slik at smelte- og regnvann ledes bort fra lekeplassen. Den ene gangveien inn til lekeplassene bygges bred nok for traktor. Toppdekket må enten være gress eller subbus, eller en kombinasjon.

Balløkket (U8) må også reetableres. Her har utførende entreprenør fylt opp med overskuddsmasser fra tomtene til Norgeshus/Jos-bygg. Disse overskuddsmassene består hovedsaklig av ren leire, og man får utfordringer, med hensyn til setninger i grunnen. Her må leira fjernes i 1 meters dybde, duk legges og deretter fylles på med pukk, som komprimeres. Leira som fjernes, kan med fordel brukes til å etablere en støyvoll mot nabotomtene i Papirvegen/Sledevegen og jordet til Bjertnes gård.

I dagens situasjon er det etablert en liten gressbane i ytterkanten av balløkket med 2 fotballmål. Her er også grunnarbeidet under enhver kritikk, det er mer småstein enn gress her. Denne gressbanen kan med fordel flyttes lenger inn på løkka. Nye gangveier inn til løkka må også reetableres, slik at de ikke renner vekk, ved nedbør.

I tillegg er det noen mindre områder (U10 og 12) som ikke er opparbeidet.

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

Mellom Sledevegen og henholdsvis Bjertnesgrenda samt Fyrhusvegen er det regulert inn gangveier (U6). Den som går opp mot Bjertnesgrenda er farlig å bruke og må stenges, hvis den ikke utbedres.

Den som er tegnet inn opp mot Fyrhusvegen 38/40 er ikke opparbeidet. Dette er ganske merkelig da Nes Kommune har gitt utsettelse på opparbeidelse av lekeplasser i Fyrhusvegen, og dette er eneste trygge vei for barn ned mot lekeområdene i Sledevegen.

I referatet skriver Nes Kommune at det har blitt gitt ferdigattest på disse gangforbindelsene, 16.03.21. Hvordan dette kunne skje, når den ene ikke er blitt opparbeidet og den andre har et stort ulykkes potensial, er en gåte.

### **Friområder.**

I dagens situasjon er det 3 større friområder på Bjertnestunet, benevnt som F2, F3 og F4. Nes Kommune vil gjerne at disse områdene (minus oldtidsveien og strandlinjen langs Glomma) skal eies og driftes av Bjertnestunet Velforening.

Bjertnestunet Velforening ønsker å overta F3, da det kommende nærmiljøanlegget skal være her, og da er velforeningen avhengig av å eie tomta, med hensyn til tildeling av spillemidler. Imidlertid må det vurderes å ta ned et par furuer, på tomtegrensa til Nabben 9, slik at de ikke faller ned på taket her.

F2 er velforeningen mer skeptisk til, da utbygger har anlagt en 500 meter lang voll, langs Bjertnesgrenda.

Denne er i dag gjengrodd med ugress og buskas, og er kostbar å vedlikeholde. Uansett vedlikeholds metode, snakker vi fort om kr. 30.000, - i året, forutsatt 2 ganger per sesong.

Her er det bedre at Nes Kommune overtar og lar tomteeiere som grenser til denne vollen, få bruks- og vedlikeholds rett på innsiden.

I F4, på oversiden av oldtidsvegen og langs grusveien ned mot båthavna, har utbygger anlagt store gressletter. Disse kan vedlikeholdes med sitteklipper, men har en kostnad på nærmere kr 4.000, - per uke. Hvis velforeningen skal overta dette området, må kommune bidra økonomisk.

### **Nærmiljøanlegg i F3.**

For en del år tilbake anla Bjertnestunet Utvikling en grusbane i dette området. I 2018 gikk både Bjertnestunet Utvikling AS og Nes Kommune ut i Raumnes Blad og lovte at det skulle komme et nærmiljøanlegg på Bjertnestunet. På et styremøte 17.10.18 uttalte Bjertnestunet Utvikling AS sin representant Ann Kristin Vilsvik at Tun Eiendom AS tok brorparten av kostnaden ved opparbeidelse av en lekeplass/nærmiljøanlegg.

I utbyggingsavtalen stod det at nærmiljøanlegget skulle være på plass, ved passering av 125 boliger. Etter Forliket med Nes Kommune i 2019, mente Bjertnestunet Utvikling AS seg løst fra denne avtalen.

Bjertnestunet Velforening ønsker at Nes Kommune kommenterer dette utsagnet. Hvis det er slik at Nes Kommune har løst Bjertnestunet Utvikling AS fra avtalen, må kommunen inn med egne midler i tillegg til å være behjelpelig med å søke om spillemidler.

Bjertnestunet Velforening ser frem til videre drøftinger med Nes Kommune i disse sakene.

Bjertnestunet 11. april 2023

Vennlig hilsen

Bjertnestunet Velforening  
Styret