

Lindås kommune
Kvernhusmyrane 20
5914 Isdalstø

Sendes kun per e-post: postmottak@lindas.kommune.no

Oslo, 02. oktober 2018

Deres sak 18/28333: Forhåndsvarsel om eiendomsinngrep

Vi viser til Lindås kommune sitt brev datert 14. september 2018.

Kvassnesvegen 42 Eiendom AS er eneeier av gnr. 138, bnr. 78 ("**Eiendommen**"), jf. utskrift fra grunnboken inntatt som **bilag 1**. Skandinaviska Enskilda Banken AB har tinglyst panterett i Eiendommen.

Eiendommen er utleid til:

- (-) Norgesgruppen Vest AS (hele første etasje),
- (-) Knarvik Body Clinic (lokaler i andre etasje),
- (-) Marianne Styling Coach AS (lokaler i andre etasje).

Et mindre areal i andre etasje er for tiden ledig for utleie.

Eiendommen har 49 parkeringsplasser, hvorav 31 parkeringsplasser på første plan (mot sør) og 18 parkeringsplasser på andre plan (mot nord), jf. tegning inntatt som **bilag 2**. Parkeringsplassene på første plan disponeres av Norgesgruppen Vest AS som også har rett til å bruke parkeringsplassene på andre plan, sammen med de øvrige leietakere i Eiendommen.

Inngrepet vil medføre at Kvassnesvegen 42 Eiendom AS kommer i brudd med de plikter vi har etter de inngåtte leiekontraktene.

Samtidig påpekes at parkeringsdekningen på Eiendommen i dag er i samsvar med parkeringskravet i gjeldende områdeplan (minst 20 og maksimalt 35 parkeringsplasser per 1000 m² BRA), jf. bestemmelsene til gjeldende områdeplan punkt 1.8.2.

Det varslede inngrepet innebærer som kjent et samtlige 18 parkeringsplasser på andre plan går tapt, og vil bruken av Eiendommen også være i strid med gjeldende områdeplan.

Inngrepet får store konsekvenser for Eiendommens markedsverdi.

For det første må det antas at den offentligrettslige mangelen ved eiendommen i seg selv vil være til hinder for fremtidig bruk av lokalene i andre etasje. I tillegg kommer at det heller ikke vil være mulig å videreføre eksisterende leieforhold, eller inngå nye, så lenge det ikke kan tilbys parkeringsplasser til eksisterende eller nye leietakere i andre etasje.

Dette illustreres med all tydelighet av brevet som Knarvik Body Clinic, som følge av det utsendte forhåndsvarselet, allerede har sendt kommunen, jf. brev av 18. september 2018 inntatt som **bilag 3**.

For vår del innebærer inngrepet følgelig at 536 m2 BRA utleibart areal for alle praktiske formål blir verdiløst. I tillegg kommer at leien for disse lokalenes andel av Eiendommens fellesareal også faller bort.

I den utstrekning dagens leietakere holder Kvassnesvegen 42 Eiendom AS ansvarlig eller fremmer krav mot oss på grunnlag av inngåtte leiekontrakter, vil slike tap også være en direkte følge av inngrepet.

Med vennlig hilsen
for Kvassnesvegen 42 Eiendom AS



Are Duus Carlsen

Lindås Kommune
v/ Kommunadvokat Erik Schutz
5914 Isdalstø

Knarvik 18.09.2018

**Vedr. forhåndsvarsel om eiendomsinngrep i Kvassnesveien 42.
Referansenr. 18/2812-18/28333**

Knarvik Body Clinic har i dag 18.09.2018 mottatt skriv fra dere vedr. ekspropriasjon av eiendommen til **Frost Retail Properties AS**. (Kvassnesveien 42)

Knarvik Body Clinic tok kontakt med Frost vedr. skriv fra dere. Der fikk vi ikke noe svar da de hadde ikke mottatt noe brev fra dere. Dere har sendt brevet til feil adresse iflg. Frost.

Som leietakere har vi prøvd å få informasjon vedr. Knarvik Planen hos huseier, Lindås Kommune og tilsette/innleide folk hos kommunen.
Vi har ikke lyktes med å få noe informasjon før vi fikk dette brevet.

Knarvik Body Clinic sin situasjon.
Livsgrunnlaget for Knarvik Body Clinic blir borte da tilkomst
og 17 parkeringsplasser forsvinner permanent i Kvassnesveien 42
Vi har investert en del i bygget som innlegging av vann, avløp, ombygging, oppussing osv.
Dette innebærer et stort tap for Knarvik Body Clinic

Knarvik Body Clinic trenger informasjon/svar på følgende :

- Skal Lindås Kommune kjøpe eiendommen og bli eier av Kvassnesveien 42 ?
- Når skal arbeidet i Kvassnesveien 42 starte ?
- Har jeg rett på noe erstatning fra dere da bedriften min mister livsgrunnlaget?

Vi trenger fort informasjonen pga. de fleste avtalene er bindende i 3 til 6 mnd.
frister om oppsigelser vedr. personale, data leie, betalingsterm., avbestilling fra leverandører, julehandel innkjøp, utestående gavekort, påmeldte kurs og utdanning og samarbeid med NAV.

Håper på snarlig svar fra Dere og helst på mail froydis.foss@hotmail.com

Mvh
Knarvik Body Clinic
v/ Frøydis Irene Nesse Foss
Kvassnesveien 42
5914 Isdalstø
Mob.tlf. 91193381