

FG Eiendom AS

Sagstadvegen 67
5918 Frekhaug
Telefon: +(47) 56 17 66 70
Mobil: +(47) 90 59 81 59
Epost: frank@terrannor.com

Lindås kommune
Eiendomsavdelingen V/Therese Urdal Braseth
Stølen 7

5911 Alversund

Din Ref:

Vår Ref: FRD 151117 LK-E

LINDÅS KOMMUNE	
Klæssering	
01.12.2015	
Art. nr.	Løpnr.
14/6840	
Saksnr.	Tilleggsnotis

Frekhaug, 17.11.2015

GRUNNERVERV I FORBINDELSE MED BYGGING AV FORTAU LANGS DELER AV KYRKJEVEGEN I ALVERSUND

FG Eiendom AS er pålagt å bygge nytt fortau langs Kyrkjevegen i Alversund fra innkjørselen til vår tomt gnr 138, bnr 21 og fram til avkjørselen til Alversund Kyrkje.

FG Eiendom AS er også pålagt å kjøpe nødvendig grunn for utvidelsen og overdra arealene til Lindås kommune etter at veien er bygget og arealene oppmålt.

Det foreligger godkjent reguleringsplan for utvidelsen, og Ing. Haugen AS har prosjektert veien på vegne av FG eiendom AS, etter krav gitt av Lindås kommune.

Ing. Haugen AS har også målt opp de arealene som må erverves fra den enkelte grunneier basert på gjeldende kartmateriale for tomtегrensene i området og den nye prosjekterte veien.

Denne oppmålingen viser kun netto veigrunn og er trolig noe i knappeste laget i forhold til det arealet kommunen krever å få overdratt.

Vi har derfor fått oppmålt arealene som må avstås om man legger reguleringsplanen til grunn. Det gir noe større arealer.

Erverv av veigrunn kan i prinsippet foregå på flere måter. Det kan lages en omforent avtale om oppgjør mellom kjøper og selger, såkalt frivillig salg, eller det kan foregå ved offentlig skjønn og/eller ekspropriasjon.

Vi har lagt opp til det første, frivillig salg. Offentlig skjønn og ekspropriasjon er dyrt og resulterer ofte i en dårligere avtale for selger enn det som tilbys i en frivillig avtale.

Vi har laget et forslag til slik frivillig avtale der FG Eiendom AS, ved signering av avtalen, betaler for de arealene som må avstås på bakgrunn av reguleringsplanen, og at grunneier gjennom avtalen gir oss en rett til å overta de endelige arealene som er nødvendig for å bygge veien.

Endelige arealer vil fremkomme først når veien er bygget og kommunen har foretatt fysisk oppmåling og kartforretning. Viser det seg da at de oppmålte arealene er større enn det som ble betalt i det foreløpige oppgjøret, vil FG Eiendom AS gi grunneier en tilleggskompensasjon for de overskytende arealene. Viser det seg at de oppmålte arealene blir mindre enn det som ble kompensert for i det foreløpige oppgjøret (for de fleste vil dette være tilfelle), skal det første oppgjøret utgjøre endelig betaling for arealene (ingen tilbakebetaling).

Ved en slik frivillig avtale dekker FG Eiendom AS alle kostnader med overdragelsen, inkludert kartforretning og tinglysing.

FG Eiendom AS er ikke spesialister på slike avtaler og har derfor rådført seg med meglere og andre som driver med dette til daglig. I den forbindelse viser vi til hjemmesiden til selskapet Dekar AS, som vanligvis er rådgivere for hjemmelshavere som må avstå grunn.
Se <http://www.dekar.no/d4WAUgRrQZv.144.idium>

Her fremgår det at Selger skal ha kompensert full verdi på det arealer som må avstås. Man tar da utgangspunkt i tomteverdien (markedsverdi). Gjelder arealet LNF områder (landbruk) skiller mann mellom utmark, beite og fulldyrket mark. Gjelder arealene deler av en godkjent eller bebygget boligtomt, benyttes antatt markedsverdi for denne som grunnlag for kompensasjon.

For såkalte stripearealer langs ny eller eksisterende vei, settes arealprisen til 1/3 av markedsverdien (pr. M2).

FG Eiendom AS har undersøkt omsetningen av ulike arealtyper i Alversundområdet, og funnet ut at prisen på dyrket mark i noen tilfeller har kommet opp i 90 kr/m² og boligtomt ca. 900 kr/m². Deles dette på 3 får vi henholdsvis 30 kr/m² og 300 kr/m².

For å oppmuntre grunneierne til å inngå en frivillig avtale, tilbyr FG Eiendom AS seg å betale ett tillegg på vel 30%, slik at landbruksarealer kompenseres med 40 Kr/m² og boligtomt med 400 Kr/m².

Vi har lagt ved et forslag til kjøpsavtale mellom grunneierne og FG Eiendom AS.

Vi har også lagt ved foreløpig tegning for prosjektert vei og fortau. Plassering av vei og fortau forventes å ligge fast, men utfyllingsområdet nedenfor veien vil bli mye mindre. Vi har bedt prosjekterende om å erstatte utfyllingsområdet med brattere veiskråninger og noe mer mur. Endelige veitegninger vil bli oversendte når de foreligger.

Vi legger også ved arealkart som viser hvor mye areal den enkelte må avstå om man legger reguleringsplanen til grunn.

Til sist har vi lagt ved en oppstilling som viser areal, enhetspriser og betaling i det foreløpige oppgjøret mellom grunneier og FG Eiendom AS, dersom det inngås frivillig avtale.

Vi ber dere studere vårt forlag til avtale. Undertegnede vil ta kontakt før jul for å avklare eventuelle uklarheter og svare på spørsmål. Dersom vi kommer til rask enighet og avtale blir signert, vil FG Eiendom AS utbetale foreløpig kompensasjon så snart avtalen er underskrevet.

PS! Vi har forelagt avtalen for Lindås kommune for å høre om de ønsker å være en avtalepart, men de mener det ikke er nødvendig, i og med at de allerede har stilt kravene til veien gjennom reguleringsbestemmelser og prosjektert vei. Når veien er bygget vil kommunen foreta oppmåling og kartforretning. Arealene vil da gå direkte fra grunneier til Lindås kommune.

Med vennlig hilsen

FG Eiendom AS (Alver Brygge)

Frank Rune Dale

Daglig leder

Med vennlig hilsen

FG Eiendom AS (Alver Brygge)

Frank Rune Dale

Avtale om kjøp av veigrunn

mellom

FG Eiendom AS

Sagstadvegen 67, 5918 Frekhaug
(Heretter kalt FGE)

og

Navn

Adresse

(eiere og hjemmelshavere til eiendommen _____)

(Heretter kalt Grunneier)

Bakgrunn:

FGE har fått godkjent reguleringsplan og rammesøknad for oppføring av leilighetsbygg på sin eiendom gnr 138, bnr 21 på Nedre Tveiten i Alversund. I rekkefølgebestemmelsene for planen heter det at det må bygges fortau langs Kyrkjevegen fra det nye leilighetsbygget og opp mot avkjørselen til Alversund kirke før betongarbeidene på det nye bygget kan starte.

Det foreligger godkjent reguleringsplan for utvidelse av Kyrkjevegen med nytt fortau. Utsnitt fra reguleringskartet er vist i vedlegg 1.

FGE har engasjer Ing. Haugen AS til å prosjektere oppjustering av veien for bygging av fortau. Veien er prosjektert i nært samarbeid med Lindås kommune som har stilt kravene til veien: Veibredde 4 m, fortaubredde 2 m, to møteplasser med total veibredde 6 m og veigrøft/veiskulder 0,5. Veien vil få rekkverk i hht gjeldende regler. Se prosjektert vei i vedlegg 2.

I reguleringsplanen er det avsatt en total bredde på vei og fortau på 9 m, mens den veien som er prosjektert har 7 m bredde, inkludert fortau, grøft og vei skulder (totalt 9 m ved møteplassene).

På et par steder (f. eks. ved øvre møteplass) kan det vise seg at det vil være behov for at veiskråning/murfot må gå litt ut over ut over arealet avsatt reguleringsplanen, mens den ellers holder seg godt innenfor.

Kommunen har satt krav til størrelsen av det arealet som vil medgå til veien, og som delvis må erverves/avstås fra eksisterende grunnere i området.

Her heter det at «Lindås kommune skal eige sjølve vegkonstruksjonen + 1 meter. Vegkonstruksjonen ligg mellom fot fylling og topp skjæring».

FGE er videre pålagt å gjøre avtale med grunneierne og erverve/kjøre nødvendig veigrunn, for så å overdra både veien og arealet til LK når vegen er ferdig opparbeidet og arealet oppmålt.

FGE har derfor engasjert Ing. Haugen AS til å beregne det arealet som hver grunneier må avstå til veiformålet. Beregningen er basert på den prosjekterte veien og kommunens kartmateriale, som viser gjeldende tomtegrenser i området. Arealet utgjør et relativt beskjeden stripeareal på begge sider langs veitraseen.

En kan forvente at dette arealet blir noe større etter endelig oppmåling i hht kommunens krav.

FGE har derfor fått beregnet arealet som omfattes av reguleringsplanen, og målt opp hvor mye areal hver grunneier må avstå om man legger denne til grunn. Dette blir et noe større areal og Grunneier og FGE er enige i at det er dette arealet som skal legges til grunn ved foreløpig erverv og oppgjør.

Endelig erverv og oppgjør vil finne sted etter at veien er opparbeidet og arealene fysisk oppmålt av Lindås kommune (kartforretning).

For å gi FGE rett til å erverve nødvendige arealer til å bygge den prosjekterte veien, er det derfor i dag inngått følgende avtale mellom Grunneier og FGE:

1. Grunneier bekrefter at hun/han som hjemmelshaver til eiendommen Gnr ____ bnr i Lindås kommune er villig til å selge nødvendig veigrunn for oppjustering Kyrkjevegen med nytt fortau i hht vedlagte prosjekterte veiplan og gjeldende reguleringsplan.
2. FGE og Grunneier er enige om at det foreløpig skal kompenseres for den delen av arealet som må avstås om man legger gjeldende reguleringsplan til grunn.
3. Dersom det etter at veien er bygget og veiarealet er oppmålt av kommunen, viser seg at arealet som må erverves blir større enn det som fremgår av reguleringsplanen, skal det gis en *tilleggskompensasjon* pr m2 tilsvarende det som er avtalt som enhetspris pr m2 i denne avtalen (ref. pkt. nr. 4). Dersom arealet blir mindre enn det som er kompensert i det foreløpige oppgjøret, skal det foreløpige oppgjøret være endelig oppgjør for arealet.
4. Arealet som foreløpig erverves fra Grunneier, fremkommer av vedlegg 4 til denne avtale og utgjør totalt _____ m2 dyrket mark/kulturlandskap og _____ m2 Hage/plen.
5. Enhetspris for arealet som erverves er avtalt å være NOK 40,-/ m2 for dyrket mark/kulturlandskap og NOK 400,- /m2 for hage/plen. Foreløpig oppgjør blir da NOK _____ totalt.
6. Foreløpig oppgjør skal foretas min 7 dager etter signering av denne avtale.
7. Dersom foreløpig oppgjør ikke ha funnet sted innen tidsfristen gitt i punkt 6 og Grunneier har sendt FGE skriftlig melding om dette, kan Grunneier heve avtalen 14 dager etter at slik

skriftlig melding er sendt fra Grunneier og mottatt av FGE, så fremt FGE ikke innen denne 14 dagsfristen har innbetalt avtalt beløp.

8. Endelig oppgjør skal foretas senest 1 måned etter at veien er bygget og kommunen har foretatt oppmåling og kartforretning for de berørte arealene og gitt FGE melding om dette. For forsinket betaling skal det betales morarente.
9. FGE skal dekke alle kostnader med oppmåling, karfortenig og overdragelse av arealene til Lindås kommune.
10. Særskilte bestemmelser: (her tas inn eventuelle forhold det må tas hensyn til under utbyggingen. Foreløpig er det ikke kommet innspill på dette)
11. Hjemmelshaver bekrefter at denne avtalen kan tinglyses på eiendommen gnr____ bnr ____

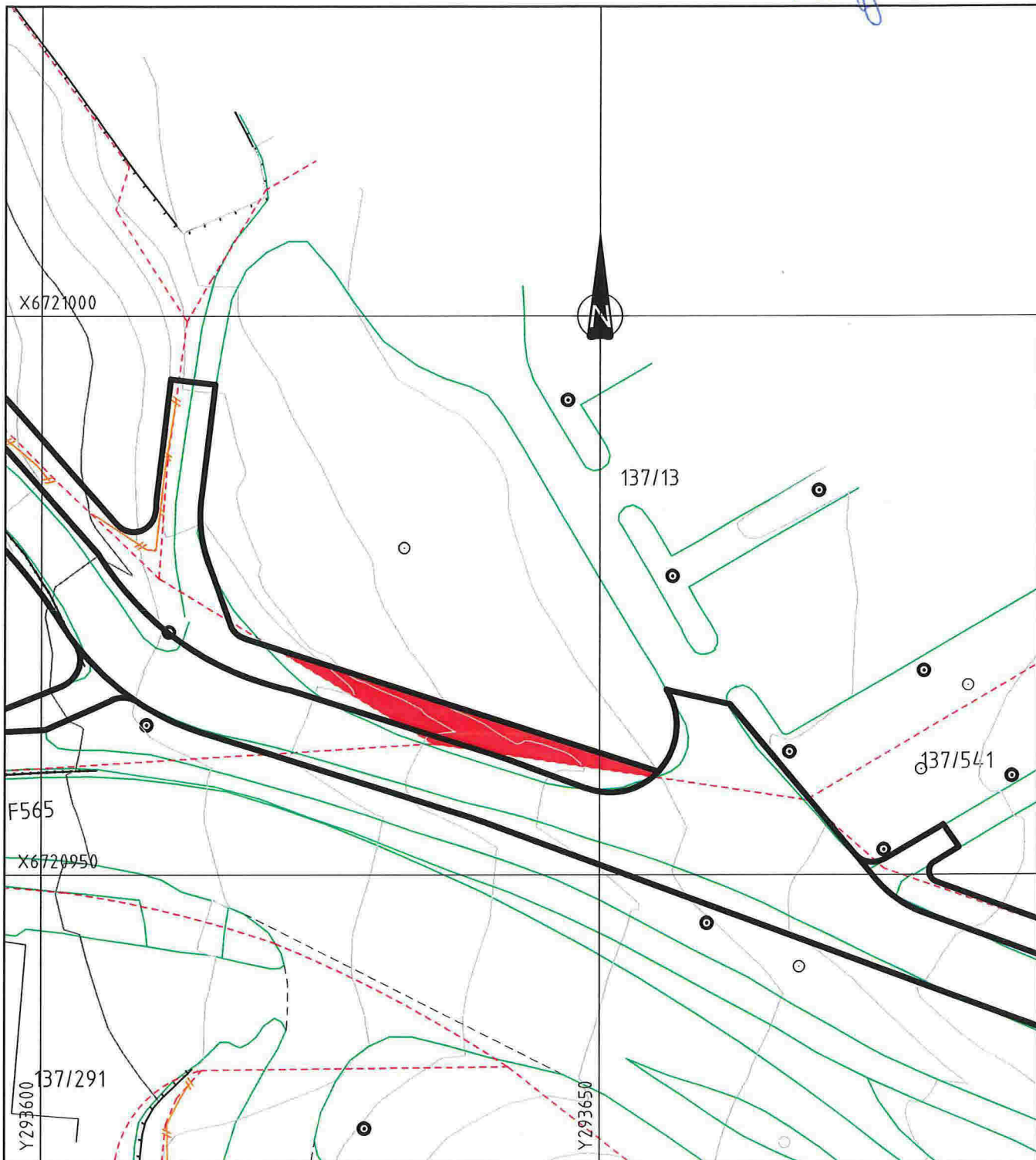
Avtalen er utferdiget i 3 eksemplarer, ett til hver av partene.

Alversund, __.12.2015

FG Eiendom AS
Tiltakshaver

Grunneier/ Hjemmelshaver
Gnr____ BNR____

Vedlegg 1



GRUNNERVERV

Gnr	Bnr.	Adresse	Eier	Ervervet areal (m²)
137	13	P-plass Alversund kyrkje	Lindås kommune	73,0

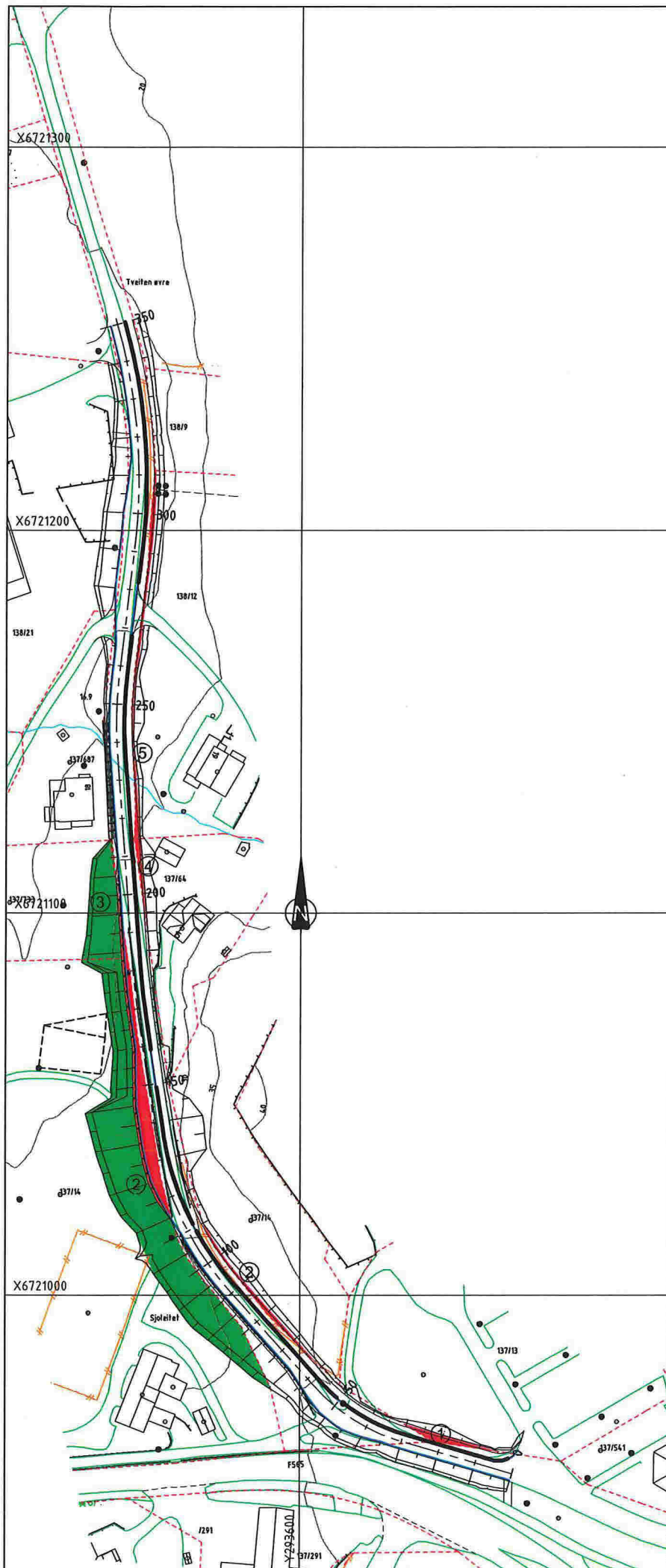
- Eiendomsgrense
- 137/13 Gnr/Bnr.
- Vegkant
- Reguleringslinje

Rev.	Dato	Sign.	Revisjonen gjelder		
Oppdragsgiver			F.G. EIENDOM AS		
Prosjekt			ALVER BRYGGE, KYRKJEVEGEN.		
Grunnervetsplan gnr/bnr. 137/13.			Tegn. THF		
			Dato: 04.09.13		
			Målestokk: 1:500/A4		
			Prosjektnr. 3012		
			Tegningsnr. 701		
			Rev.		

haugen VVA

Fabrikkgaten 7B
5059 Bergen
Tlf. 55 59 82 60
e-post:
post@haugenvva.no

Vedlegg 2



TEGNFORKLARING

- Ervervet areal
- Klausulert areal for vegfylling

GRUNNERVERV				
Nr.	Gnr.	Bnr.	Ervervet areal (m ²)	Klausulert areal vegfylling (m ²)
1	137	13	28	
2	137	14	227	1007
3	137	64	20	
4	137	733	18	220
5	138	12	66	

Ny eiendomsgrense langs fortau legges 0,5m fra ytterkant fortau.

Rev.	Dato	Sign.	Revisjonen gjelder		
Oppdragsgiver					
F.G. EIENDOM AS					
Prosjekt			Tegn. THF	Kontr. THF	Godkj.
ALVER BRYGGE, KYRKJEVEGEN.			Date: 13.06.12		
Grunnervervsplan.			Målestokk: 1:1000(A3)		
Str.ving. <u>Arne Haugen VVA-prosjektering</u>			Prosjektnr. 3012		
Fabrikgt. 7B 5059 BERGEN. Tlf.: 56 59 82 50			Tegningsnr. 700		
			Rev.		

Ans.ing. Arne Haugen VVA-prosjektering
Fabrikkt. 7B 5059 BERGEN. Tlf: 55 59 82 80

Grunnerverv kyrkjevegen Alversund

Område nr	Gnr	Bnr	Adresse	Eier	Netto veibane (m2)	Ervervet areal (m2)	Atatt takst (3) NOK/m2	Tilbud NOK/m2	Tilbud NOK totalt	Type areal
1	137	13	Stølen 7	Lindås kommune	28	73	90/3 = 30	40	2 920,00	Innmark/beite
2	137	14	Alverflaten 278	Liv Unneland	227	349	90/3 = 30	40	13 960,00	Innmark/beite
3	137	64	Kyrkjevegen 15	Reidar Berntsen og Ese Gjølå	20	68	900/3 = 300	400	27 200,00	Hustomt
4	137	733	Kyrkjevegen 16	Gunnhild Alver og Stian Henanger	18	25	900/3 = 300	400	10 000,00	Hustomt
5	138	12	Kyrkjevegen 19	Hans Martin Tvedt	66	233,5	900/3 = 300	400	93 400,00	Hustomt
6	138	9	Haugeveien 3, Bergen	Håkon Håland v/ Liv Håland	0	69,5	90/3 = 30	40	2 780,00	Innmark/beite
7	138	4	Skarsvagen 26	Anders Kvamme	0	139,5	90/3 = 30	40	5 580,00	Innmark/beite
Sum arealer og kompensasjon					359	957,5			155 840,00	

Forutsetninger:

Tomteerverv

1. Vi har valgt å kjøpe og kompensere arealet i hht reguleringsplan og ikke nettoarelaet som er prosjektert til vei-areal
2. Vi har foretatt en antatt takst på landbruksareal og boligtomteareal med henholdsvis NOK 90/m2 og NOK 900/ m2 i dette området.
3. Praksis er at det for veigrunn (stripearealer) betales 1/3 av full verdi. I vårt tilfelle blir det NOK 30,- for landbruksarealer/beite og NOK 300,- for boligtomt/hage
4. For å få til en minnelig løsning uten ekspropriasjon, har vi forelått å kompensere ca 30 % mer enn dette, som gir NOK 40,- for Landbruksareal og NOK 400,- for boligtomt/have
5. Etter at veien er bygget vil det bli foretatt en oppmåling av kommunen som gir eksakt det arealet som skal overdras.
Dersom dette arealet viser seg å være mindre enn det som er vist i tabellen ovenfor, skal det ikke foretas prisreduksjon.
Er arealet større, vil det bli gitt tilleggskompensasjon basert på det økte arealet og avtalt m2 pris.

Tomteobjekter

1. Vi har ikke sett at det er tomteobjekter (prydtrær, hekker, etc.) i området, som kan utløse krav om tilleggskompensasjon.

Vedlagt kart som viser de regulerte arealene.