

Fra: [Siv Elise Kvamsdal](#)
Til: ["post@brkvinge.no"](mailto:post@brkvinge.no)
Emne: SV: Ervikneset - Melding om refusjon
Dato: 4. april 2016 08:32:31

Jeg legger til grunn at du ikke mente vi skulle svar på søndag, og at svar i dag – mandag 4 april er innen for fristen, minner om at opprinnelig frist løp under påskens helligdager.

Vi har følgende synspunkter og kommentarer:

- 1) Den refusjonsordning som er foreslått tar ikke hensyn til tomteareal, kun til antall tomter. Dette tomtearealet er pr dags dato ikke kjent, og en antar at husene blir likeverdige i størrelse. Tomtearealene som er foreslått i reguleringsplanen forutsetter enighet mellom Ervikneset boliglag og oss, og det har ikke vært noen formell kontakt mellom Ervik neset boliglag for å bli enige med foredlingen av eksisterende areal. , Dette finner vi underlig da vi gjentatte ganger har nevnt problemstillingen i vår kontakt i saken så langt. Vi ønsker som kjent ikke å stykke opp tomten vår mer en strengt nødvendig. Vi forstår at vei og lekeplass slik dette et tegnet opp i reguleringsplanen kan være vanskelig å få til og at deler av reguleringsplanen må endres uansett.
- 2) Vi har vært klare på at vårt ønske for tomten vil være å selge den til best mulig pris, og vi har ingen interesse av å bygge på tomten selv. Forlaget slik det nå foreligger er å bygge ut i henhold til reguleringsplan og vi vil da sitte igjen med en tomt vi kan selge for kr 750 000 etter å ha investert kr 400 000 (530 000 minus slag for kr 130 000). For oss synes dette som en dårlig forretning. Tomtelaget har betalt kr 330 000 kr for hver av sine tomter. En utsikt til en fremtidig inntekt i denne størrelsesorden etter å ha investert kr 400 000 samt eventuelt ekstra for oppmåling etc, synes ikke spesielt fristende. Vi er også av den oppfatning at råtomten vår er av høyere verdi enn råtomtene som er ervervet av Ervikneset boliglag. Vi vil derfor motsette oss forslaget om utbygging med disse rammene, og ønsker å se på investeringene som foreslått, det antas at veistandard er av betydning for kostnaden, etappevis utbygging , finansiering etc.
- 3) Vi er undrende til verdien av å omgjøre strandlinjen nedenfor vår tomt til fellesareal, slik vi har oppfattet det fristilles areal fra de andre tomtene til fellesareal også, men slik vi ser det er det ikke diskutert arealer og verdier av disse.
- 4) Når det gjelder salg av deler av vår tomt til nabo, synes vi ikke at foreslått pris reflekterer reell verdi, og vi ønsker heller å beholde noen av disse områdene fremfor å selge til foreslått pris.

Vi er enig i at uten et initiativ og en reguleringsplan har tomten liten verdi. Slik vi ser det må det etableres en felles enighet eller en felles eier av tomtene for å realisere utbyggingen. Et alternativ er at utbygger erverver også vår tomt slik at denne kan disponere slik laget finner det hensiktsmessig. Vi imøteser lagets kommentarer til ovenstående.

Med vennlig hilsen

advokat Siv Elise Kvamsdal

Til Siv Elise Kvamsdal

Representerer heimelshavar for 31/5 Erna Kvamsdal

1 Arealgrunnlag for berekning av refusjon

Refusjonsordning er som prissipp ei lovregulert ordning for å få eit rettferdig forhold mellom kostand og nytte ved opparbeiding av felles anlegg etter ei regulering. I hovudsak skal lik nytte f. eks vegutløysing belastast likt når verdiauken på eigedomen vert lik. Det er § 18-7 i loven sagt at sitat «*De utgifter som kan kreves refundert, fordeles mellom de refusjonspliktige areal med en halvpart på hver av faktorene tomteareal og tillatt utnytting*»

I Ervikneset er det etablerte eldre eigedomar / tomstar med stor variasjon i stoleik. Det er likevel ein bustadtomt og avvik i storleik reflekterer ikkje tilsvarande forskjell i verdi. For å vise eksempel, ein tomt med areal 4 daa der det i reguleringsplanen er lagt inn eit bustadhus gir ikkje 4 ganger så stor verdi som ein tomt på 1 daa med eit bustadhus. Om det vert veka med ein halv del på tillate utnytting i tillegg til storleig ver det heller ikkje riktig. For fleire av eigedomane i Ervikneset er det ikkje definert tomtegrenser for det som vert ein eventuell bustadtomt slik at storleik i denne fasen må da setjast ved skjønn.

Ervikneset tomtelag vil foreslå til kommunen at fordeling vert etter tal tomstar og ikkje storleik.

2 Tomteverdi

Det forslag til fordeling som er presentert bygger på det prinsipp at ein bustadtomt har same marknadsverdi uavhengig av litt avvik i storleik. Det er mange forhold som gir verdi til ein tomt og eit større areal er ikkje det same som større marknadsverdi.

Dei fleste tomtane er berekna å verta omkring eit daa, og nokre er vesentleg større. Det er da tatt utgangspunkt i at dei større tomtane i areal ikkje ha noko større marknadsverdi og da er areal som grunnlaget for fordeling satt til 1 daa for alle tomtane.

Etter lova gjeld areal ein halv part av fordelinga og tillate utnytting ein halv part. Når tillate utnytting er lik for alle tomtane og areal er satt likt vil fordeling i forhold til tillate BRA bli likt for alle tomtane.

Beste helsing
For Ervikneset tomtelag

Bjørn Rune Kvinge