

B. Hagen Eiendomsselskap AS  
v/ Gisle Skauge  
Havnevegen 35  
5918 Frekhaug

04.09.2019

### Svarbrev vedr. mottatt nabovarsel vedr. tiltak på gnr. 23 bnr. 135

Min næringseiendom gnr. 23 bnr. 395 ligger nært inntil det næringsbygget som mottatt nabovarsel gjelder for. Mitt tomteareal er på bare 100 m<sup>2</sup>, en firkant der alle fire sidene er 10 m. Min tomtegrense går altså 2 meter ut fra næringsbyggets grunnmur på alle fire sider. Et lite tilbygg er imidl. satt opp inn mot bakveggen til mitt næringsbygg, så her går grensen for tomtearealet altså 2 meter ut fra grunnmuren på opprinnelig oppsatt næringsbygg. (jfr. Målebrev 8841, 19.01.90, AS Meland Tomteselskap.) I kjøpekontrakt datert 10.03.1992 inngikk Frekhaug Torg AS og kjøper Ragnhild Horghagen (min mor) følgende avtale: «Ragnhild kjøper parsell av gnr. 23, bnr. 302, «Blomsterbua», med grunn 100 m<sup>2</sup> og påstående bygning samt andel i fellesareal, multiplikator 2,9. Parsellen har fått bnr. 395.»

Da A/S Meland tomteselskap 21 mai 2002 skulle fordele gnr. 23 bnr. 490, fellesarealet i Frekhaug Senter, mellom de ulike næringseiendommene, ble gnr. 23 bnr. 395 ført opp med et areal på bare 36 m<sup>2</sup>, altså arealet på selve næringsbygget og ikke arealet på tomtegrensen som var på 100 m<sup>2</sup>. Var dette en feilregistrering? En feilregistrering som kan ha ført til at Meland kommune i etterkant kan ha oppfattet det slik at alt tomtearealet på utsiden av næringsbygget var fellesareal?

I juli måned 2015 var det en som hadde ønske om å få leie vårt næringsbygg, som på eget initiativ tok kontakt med Meland kommune for å forhøre seg litt om eiendommen, og som da fikk opplyst at vår næringseiendom gnr. 23 bnr. 395 ikke var regulert for sentrumsformål på samme måte som de andre næringseiendommene i Frekhaug senter var. Jeg var overbevist om at dette måtte bero på en misforståelse, da jeg tok kontakt med Meland kommune for å få oppklaring i dette. Jeg fikk da opplyst at informasjon gitt til vår leietaker var i overenstemmelse med gjeldende reguleringsplan. Vår næringseiendom var ikke, slik som de andre næringseiendommene i Frekhaug senter, i reguleringsplan fra 2014 regulert som sentrumsformål. Eiendommen gnr. 23 bnr. 395 var i denne reguleringsplanen regulert som gangareal. Som eier av eiendommen har jeg skrevet og sendt utallige brev og e-poster til Meland kommune, der jeg har forklart at dette er noe jeg ikke i forkant var gjort kjent med, noe som medførte at jeg i praksis ikke hadde noen mulighet for å klage på en slik endring av mitt tomteareal.

Jeg har overfor kommunen ytret ønske om å få utvide mitt tomteareal, noe jeg imidlertid ikke har mottatt aksept for. Også Gisle Skauge ved B. Hagen Eiendomsselskap AS er kjent med at jeg har hatt stort behov for å få utvide mitt tomteareal.

I brev fra Meland kommune «Endring av områderegulering Frekhaug Senter – offentlig ettersyn og høyring» datert 20.02.2017, fremgår følgende: «Forslaget til reguleringsendring legg til rette for at regulert byggjehøgde kan aukast for sentrumsområda S9 og S10 i gjeldande reguleringsplan for Frekhaug Senter». I mitt svar til Meland kommune formidlet jeg bl.a. følgende: «Mitt næringsbygg ligger plassert mellom næringsbygget til Lingjerde Eiendom (S9) og næringsbygget til B. Hagen Eiendom (S10), og det burde derfor være naturlig at også mitt næringsbygg, blir tildelt samme utnyttingsgrad av tomteareal, både på bakkeplan og i høyden, som det som blir gjeldende for mine to nabotomter.» Kommunen ønsket imidlertid ikke å ta stilling til utnyttelsesgraden innenfor mitt tomteareal. Også jeg hadde stort behov for å få utnytte hele mitt tomteareal, både på bakkeplan og i høyden, noe som ville ha medført langt større mulighet for videreutvikling av min næringseiendom.

Når jeg nå mottar brev fra B. Hagen Eiendomsselskap A/S, der jeg blir spurt om å signere et av dem ferdig utfylt skjema, der det bl.a. fremgår at «denne erklæringa er i samsvar med plan- og bygningslova § 29-4, og kan tinglysast som hefte på min eiendom gnr. 23, bnr. 395», så er dette noe jeg ikke vil signere for. Jeg ønsker ikke å ha noen heftelser på min eiendom!

Jeg blir i det ferdig utfylte skjemaet også bedt om å krysse av for A eller B:

A: «Tiltakshavar må utføra tiltaket med branntekniske løysingar som er i samsvar med teknisk forskrift (TEK) § 11-6 nr. 2.»

B: «Underteikna erklærer med dette for seg og etterfølgjande eigarar å vere forplikta til ikkje å føre opp bygning nærare annan bygning på naboeiendomen som er nevnt ovanfor enn 8 m, for å sikre same avstand mellom bygningane som følgjer av TEK § 11-6 nr. 2.»

Uten å ha målt avstanden mellom våre tomtegrenser, så føler jeg meg rimelig sikker på at avstanden må være langt mindre enn 8 meter. Du er fra tidligere kjent med mitt ønske om større tomteareal, og som Senterleder er du sikkert også kjent med mitt ønske om å få utnytte hele mitt eksisterende tomteareal, som går to meter ut fra grunnmuren på mitt næringsbygg i retning mot ditt næringsbygg.

Jeg kan ikke signere for noe som vil medføre at jeg, og alle fremtidige eiere av min næringseiendom gnr. 23 bnr. 395, fraskriver meg (oss) retten til å noen gang kunne få bygge innenfor egne tomtegrenser. Jeg vil derfor med dette formidle at jeg ikke vil signere på mottatt brev datert august 2019 fra Gisle Skauge ved B. Hagen Eiendomsselskap A/S.

Når det gjelder nabovarselet som jeg fikk tilsendt rekommandert fra B. Hagen Eiendomsselskap AS / Hagewick Bygg AS, så ønsker jeg, på bakgrunn av det som ovenfor er nevnt, heller ikke å signere på dette nabovarselet. Jeg ønsker ingen heftelser på min næringseiendom i Frekhaug Senter, og jeg ønsker heller ikke å si fra meg fremtidig mulighet til å kunne få utnytte mitt eksisterende tomteareal helt ut til tomtegrensen, slik Meland kommune for enkelte næringseiendommer tilrettelegger for.

Det er fint at Meland kommune tilrettelegger for vekst og utvikling, og det er positivt at B. Hagen Eiendom AS gjentatte ganger har fått klarsignal på utvidelse av sitt næringsbygg i Frekhaug Senter. Ettersom det fremdeles er mitt håp at Meland kommune en gang i fremtiden også vil se det som viktig å tilrettelegge for de små aktørene i Frekhaug Senter, ønsker ikke å si fra meg all fremtidig mulighet for vekst og utvikling av min næringseiendom i Frekhaug Senter.

Med vennlig hilsen



Astri Horghagen Tvedt

(eier av gnr. 23 bnr. 395 i Frekhaug senter)

Vedlegg: kopi av brev med utfylt skjema «erklæring om avstand» fra B. Hagen Eiendomsselskap AS

Kopi av dette brev sendes til:

Meland kommune ved juridisk rådgjevar Astrid Riise, Postboks 79, 5906 Frekhaug  
Frekhaug Senterforening ved senterleder Gisle Skauge, Postboks 63, 5906 Frekhaug