

Johannes H. Reigstad
Harmenesvegen 64
5281 Valestrandsfossen

Bergen, 18.09.2020
E-post: gil@stieglerwks.no
Ansvarlig advokat: Georg Ibsen Lexander
Vår ref. 16234

Brev vedr tilbud om kjøp av grunn

Undertegnede bistår Rønhovde Eiendom AS i forbindelse med pågående utbyggingsprosjekt på Valestrand.

I gjeldende reguleringsplan er det bestemt at det skal gå kommunal veg over din eiendom gnr 135 bnr 5. I forbindelse med at Rønhovde Eiendoms AS skal tilrettelegge for utbygging av tomtene 15, 18, 19, 20 og 21 er det behov for at deler av den kommunale vegen nå opparbeides. Det er da nødvendig for at du avstår areal til den regulerte veien.

Rønhovde Eiendom AS ønsker på denne bakgrunn å tilby å kjøpe arealet som er nødvendig for å opparbeide den del av den vegen som går over din eiendom, og som er nødvendig for å bygge ut de overnevnte tomter. Arealet som ønskes kjøpt fremgår av vedlagt kartskisse.

Det aktuelle vegstykket vil også legge til rette for at du kan bygge ut de tomtene som er regulert på din eiendom, og således innebære en verdistigning på din hånd.

Dersom ikke det oppnås enighet om salg av nødvendig vegareal vil vi be kommunen om at arealet eksproprieres. Erstatningen vil da fastsettes etter rettslig skjønn. Det må forventes at erstatningen i så tilfelle vil bli en del lavere en kjøpesummen som tilbys nå.

Arealet som Rønhovde tilbyr å kjøpe er om lag 730m². Arealet kan ikke lovlig benyttes til andre formål en veg. Vegen som skal bygges vil som sagt over også være nødvendig for utnytting av din eiendom. Etter reglene om erstatning ved ekspropriasjon er det det økonomiske tapet basert på forventet utnytting av arealet som skal legges til grunn ved beregning av erstatningen. Dette innebærer at for arealet det er tale om i vår sak vil erstatningssummen antagelig bli svært lav – det kan ikke kreves kvadratmeterpris tilsvarende en byggetomt i området. I praksis vil erstatningsnivået på slike steder være i størrelsesorden 10-30 kr per m². For dyrket mark kan det være tale om opp mot 50 per m².

I et forsøk på å løse saken uten at det pådras unødig tid og ekstra kostnader til ekspropriasjon tilbys det nå å kjøpe arealet vist i vedlagt kartskisse for kroner 50 000,-. Dette tilsvarer en kvadratmeterpris

på over 68,- kroner. Med henvisning til det som fremgår over er dette en langt høyere erstatning enn det som kan ventes ved en eventuell ekspropriasjon.

Tilbudet står ved lag til 5. oktober 2020. Etter dette vil vi på vegne av Rønhovde eiendom AS, uten ytterligere varsel, be kommunen om å vedta ekspropriasjon av vegarealet.

Ta kontakt om du har spørsmål. Jeg nås lettest på telefon 93003734.

Med vennlig hilsen
Stiegler WKS Advokatfirma AS

Georg Ibsen Lexander
advokat